



D240395893
D240395893

Ontwerp-besluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (geweigerd)

Wij hebben op 5 juni 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e BEUNINGEN GLD, voor het splitsen van het bestaande woonhuis in drie woningen op het perceel kadastraal bekend

gemeente Beuningen (BNG00) sectie H nummer 1895

plaatselijk bekend als 5.1.2e Beuningen Gld.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z23.104622.01.

Ontwerp-besluit

Wij hebben het voornemen, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de aanvraag om een omgevingsvergunning te weigeren.

Het weigeren van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo);
- B. projectbesluit: het afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo).

Inhoudelijke overwegingen

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in de bijlagen).

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Bij besluit d.d. 23 januari 2024 is de beslistermijn verlengd met zes weken (artikel 3.18 lid 2 Awb jo artikel 3.12 lid 8 Wabo).

Bekendmaking

Dit ontwerpbesluit wordt bekendgemaakt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daar kunt u via een zoekterm (bijv. het adres of het zaaknummer W.Z23.104622.01) bij de bekendmaking komen.

De documenten bekijken

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken kunt u zes weken lang bekijken. In de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl staat vanaf welke datum u het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken kunt bekijken.

Iedereen kan de documenten tijdens deze termijn zowel digitaal als fysiek inzien. Digitaal bekijken gaat als volgt. In de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl staat een hyperlink. Als u daarop klikt, wordt u naar een internetpagina geleid waar u de documenten kunt inzien.

De documenten kunt u ook fysiek bekijken. Dat kan op afspraak bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. U kunt een afspraak maken via 5.1.2e@odrn.nl of bel naar 5.1.2e. Noem bij het maken van een afspraak het zaaknummer W.Z23.104622.01.

Bent u het niet eens met het besluit?

Iedereen kan mondeling of schriftelijk reageren op het ontwerpbesluit. Dit heet het indienen van een zienswijze. Dit kan binnen zes weken die ingaan vanaf de datum waarop het ontwerpbesluit en de bijhorende stukken ter inzage zijn gelegd (zie de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl voor de exacte datum).

Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, Postbus 1603, 5.1.2e Nijmegen, of naar 5.1.2e@odrn.nl. Noem altijd het zaaknummer W.Z23.104622.01. U kunt ook een mondelinge zienswijze geven. Maak hiervoor een afspraak via 5.1.2e.

Alle op tijd ingediende zienswijzen worden betrokken bij het nemen van een definitief besluit.

Nijmegen, 3 mei 2024

Het College van Burgemeester en Wethouders van Beuningen,
namens deze:

5.1.2e, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Dossierlijst
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."

Bijlage 1: Dossierlijst

DOSSIERLIJST

(aangemaakt op:29-04-2024)

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D230561434	05/06/2023	Aanvraagformulier omgevingsvergunning ODRN
D230603191	16/06/2023	19065 berekening doorspuikbaarheid woning 15a2-V2.0
D230603192	16/06/2023	19065 berekening doorspuikbaarheid woning 15a3-V2.0
D230897322	22/09/2023	19065 beg schrijven aanvullingsverzoek 03
D230897328	22/09/2023	bijlage 1 digitale watertoets
D230897329	22/09/2023	bijlage 2a stikstofdepositie toelichting gebruiksfase
D230897330	22/09/2023	bijlage 2b gebruiksfase AERIUS projectberekening
D230897331	22/09/2023	ruimtelijke onderbouwing 5.1.2e werkdokument
D230561430	05/06/2023	19065ST.01C splitsingstek
D230603193	16/06/2023	19065BT.02B
D230603196	16/06/2023	19065ST.05A
D230897323	22/09/2023	19065ST.02C -Splitsing situatie tekening, d.d. 28 augustus 2023
D230897324	22/09/2023	19065ST.03D - Nieuwe situatie
D230897325	22/09/2023	19065ST.04B - Bouwbesluit riolering, hwa en ventilatie
D230897326	22/09/2023	19065ST.06A - Dakdetails
D230897327	22/09/2023	besluitvlak 19065BV01A

Bijlage 2:

Inhoudelijke beoordeling activiteit "Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

Artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

Artikel 2.10, lid 1, sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

De aanvraag heeft betrekking op een in pandige wijziging, hierdoor is met de ingediende stukken aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Beuningsse Bouwverordening. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bestemmingsplan

Artikel 2.10, lid 1, sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken zijn op het plan de voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen "*Buitengebied*", "*Parapluplan Parkeren*" en "*Parapluplan Archeologie*" van toepassing. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan "*Buitengebied*", bestemming "*Wonen*". De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan ook niet worden verleend met toepassing van artikel 2.12 Wabo. In de bijlage "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)" gaan wij meer uitgebreid in op de strijdigheden en de reden waarom wij hiervoor geen vergunning kunnen verlenen.

Redelijke eisen van welstand

Artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Gezien het feit dat het plan als welstandsvrij wordt aangemerkt, is er geen advies van de Commissie Beeldkwaliteit noodzakelijk. Het plan is dan ook niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er wel reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Opmerkingen

Omdat het plan reeds in strijd is met de voorschriften uit het bestemmingsplan "*Buitengebied*", bestemming "*Wonen*" en medewerking aan deze strijdigheid niet mogelijk is, is het plan niet verder getoetst aan de overige bestemmingsplannen.

Ter voorlichting merken wij echter op dat het plan op dit moment ook in strijd is met het bestemmingsplan "*Parapluplan Parkeren*". Hoewel de parkeerbehoefte, zoals ingetekend op de ingediende documenten, op eigen terrein kan worden opgevangen, moet voor de bereikbaarheid van enkele parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van een inrit (tussen de bomen aan de Dwars Hommelstraat). Uit onze informatie blijkt dat deze inrit feitelijk wel aanwezig is, maar niet is vergund en slechts dienst heeft gedaan als tijdelijke bouwinrit tijdens de bouw van de aanbouw van 5.1.2e. Voor het kunnen gebruiken van deze inrit ten behoeve van het parkeren dient de inrit alsnog vergund te worden. Een aanvraag hiertoe is niet gedaan. Zonder legale inrit zijn de achterste parkeerplaatsen niet bereikbaar. Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan "*Buitengebied*" hebben wij in dit geval aanvrager niet in de gelegenheid gesteld de aanvraag op dit punt aan te vullen.

Bijlage 3:

Inhoudelijke beoordeling activiteit "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)".

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo) en:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toets aan het bestemmingsplan

Op het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zijn de voorschriften uit de bestemmingsplannen "Buitengebied", "Parapluplan Parkeren" en "Parapluplan Archeologie" van toepassing. Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied":

- In de bestemming "Wonen" is één woning per bestemmingsvlak toegestaan. Dit staat in artikel 16.1.2 onder b. Er worden in totaal drie woningen binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd, zodat het maximaal aantal woningen wordt overschreden.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid inzetbaar. Ook de buitenplanse afwijkingsmogelijkheden uit artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn niet inzetbaar. Het plan kan alleen met een projectafwijkingsbesluit als bedoel in artikel 2.12 lid 1 sub a ten 3^e Wabo worden verleend. Het plan mag daarbij niet in strijd komen met een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag moet een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Voor het antwoord op de vraag of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening hebben wij advies gevraagd aan de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Beuningen.

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren

De afdeling Ruimtelijke Ordening heeft het plan als volgt beoordeeld:

Inhoud verzoek:

Zoals uit bijgevoegde overzichtstekening blijkt, wenst de initiatiefnemer zijn woning 5.1.2e opnieuw te splitsen, waarbij een woning wordt gerealiseerd in de bestaande hoofdmassa en 2 woningen worden gerealiseerd in de in 2020 vergunde uitbreiding van het woonhuis. Daarbij dient te worden vermeld dat de uitbreiding van het woonhuis met een tussenlid is verbonden met de hoofdmassa en de uitstaling heeft van een aangebouwd bijgebouw.

Het verzoek past niet in het splitsingsbeleid:

In het vigerende woningsplitsingsbeleid is aangegeven dat de woningsplitsing dient plaats te vinden binnen de bestaande hoofdmassa. Daarvan is in dit geval geen sprake. Daar komt bij dat het splitsingsbeleid er niet op gericht is om een reeds gesplitste woning opnieuw te splitsen: niet voor niets wordt uitgegaan van het splitsen van de hoofdmassa. Dat blijkt ook uit het uitgangspunt dat in principe splitsing in combinatie met uitbreiding van de hoofdmassa niet is toegestaan. In dit geval is de uitbreiding later gerealiseerd.

Toch kan in lijn met het bestaande beleid worden gesteld dat het dus niet de bedoeling is een uitbreiding in te zetten voor splitsing.

Een ander argument om niet mee te werken is gelegen in het feit dat er terughoudend wordt omgesprongen met het toevoegen van woningen in het Oeverwallengebied.

Alleen wanneer sprake is van een transitie of wanneer er sprake is van een splitsing passend in het splitsingsbeleid worden er woningen toegestaan.

In het nog op te stellen oeverwallenbeleid wordt bepaald hoe we met het gebied omspringen en zal ook worden bepaald waar eventueel nog woningen kunnen worden toegevoegd.

Het ligt niet voor de hand dat de gemeenteraad een ruimhartigere lijn t.a.v. het toevoegen van woningen bij bestaande burgerwoningen zal vaststellen, ook al is dat binnen reeds bestaande bouwmassa zoals in dit geval aan de orde is.

De gemeente Beuningen werkt dan ook niet mee aan dit verzoek.

Het advies luidt negatief. Wij nemen dit advies over omdat wij geen reden hebben om hiervan af te wijken. Dit betekent dat het aangevraagde plan in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Opmerkingen

Omdat het plan reeds in strijd is met de voorschriften uit het bestemmingsplan "Buitengebied", bestemming "Wonen" en medewerking aan deze strijdigheid niet mogelijk is, is het plan niet verder getoetst aan de overige bestemmingsplannen.

Ter voorlichting merken wij echter op dat het plan op dit moment ook in strijd is met het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren". Hoewel de parkeerbehoefte, zoals ingetekend op de ingediende documenten, op eigen terrein kan worden opgevangen, moet voor de bereikbaarheid van enkele parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van een inrit (tussen de bomen aan de Dwars Hommelstraat). Uit onze informatie blijkt dat deze inrit feitelijk wel aanwezig is, maar niet is vergund en slechts dienst heeft gedaan als tijdelijke bouwwinrit tijdens de bouw van de aanbouw van 5.1.2e. Voor het kunnen gebruiken van deze inrit ten behoeve van het parkeren dient de inrit alsnog vergund te worden. Een aanvraag hiertoe is niet gedaan. Zonder legale inrit zijn de achterste parkeerplaatsen niet bereikbaar. Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan "Buitengebied" hebben wij in dit geval aanvrager niet in de gelegenheid gesteld de aanvraag op dit punt aan te vullen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8