

Onderwerp

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Hatertseweg 95

Opsteller	Rianne Selten	Collegebesluit	14 mei 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	19 juni 2024
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Door de eigenaar van het perceel Hatertseweg 95 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van 2 zelfstandige studio's in een voormalige berging. De aanvraag is strijdig met de regels van het omgevingsplan en moet worden aangemerkt als een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Omdat het hier 2 woningen betreft, is een bindend advies van de raad noodzakelijk. De aanvraag omgevingsvergunning voldoet niet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voorgesteld wordt om een negatief bindend advies te geven.

Voorstel

1. Een negatief bindend advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de legalisatie van 2 zelfstandige studio's aan de Hatertseweg 95, zaaknummer AB24.00084.

Aanleiding

Op 25 januari 2024 is door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van 2 zelfstandige studio's in een voormalige berging aan de Hatertseweg 95. Deze aanvraag is ingediend naar aanleiding van het voornemen een last onder bestuursdwang op te leggen in verband met de overtreding van het omgevingsplan. Deze overtreding is geconstateerd bij een controlebezoek dat werd uitgevoerd naar aanleiding van een melding van een bewoner die er niet in slaagde huurtoeslag aan te vragen, omdat de berging geen huisnummer heeft. Door verlening van de omgevingsvergunning kan het strijdig gebruik worden opgeheven/gelegaliseerd. Vanwege strijdigheid met de regels van het omgevingsplan moet de aanvraag worden aangemerkt als een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Uw raad heeft op 24 november 2021 categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Omdat het hier 2 woningen betreft, is een bindend advies op grond van artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet van uw raad noodzakelijk.

Beoogde impact

Een negatief bindend advies is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen weigeren voor de legalisatie van 2 zelfstandige studio's in een voormalige berging aan de Hatertseweg 95.

Raadsvoorstel

Dit voorstel draagt bij aan het Programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling van de stadsbegroting. In de doelenboom betreft het de onderdelen:

1. Ambitie: “We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimte en voorzieningen”;
2. Doel: “We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening”;
3. Activiteit: “We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures)”.

Argumenten

1.1 *Er is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

De omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteit toegestaan kan worden vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vanuit de navolgende beleidsvelden wordt aangegeven waarom niet aan deze evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden voldaan.

- Wonen:

Er is sprake van onvoldoende (woon)kwaliteit. Wonen in bijgebouwen en op achterterreinen is niet gewenst. Door de aanvrager is geen argumentatie aangeleverd over de (woon)kwaliteit/leefbaarheid die leidt tot een ander standpunt.

- Stedenbouw:

Het pand ligt op de hoek Hatertseweg – Kastanjelaan, het hoofdgebouw ligt aan de Hatertseweg en de studio's in een bijgebouw op dit achterterrein. Ze liggen niet zelfstandig aan de Kastanjelaan. Wonen is alleen gewenst in een hoofdgebouw.

De studio's bevinden zich hiernaast op de erfgrans van de naastgelegen woningen en hebben geen achtertuin. Gezien deze korte afstand tot deze bestaande woningen is dit geen goede plek voor een woning. De woonkwaliteit van de woning zelf, in de zin van buitenruimte, daglichttoetreding en woonomgeving, is ook zeer matig.

Bovendien is er geen verdichting (aantal bewoners) gewenst. Achtererven zijn bedoeld voor tuinen en bijgebouwen behorende bij de woonfunctie in het hoofdgebouw en niet voor een zelfstandige wooneenheid. Dit heeft mogelijk negatieve gevolgen voor de woonkwaliteit van omwonenden.

- Parkeren:

Volgens de parkeerbalans is er sprake van een tekort van 1 parkeerplaats en door middel van een parkeeronderzoek moet aangetoond worden dat extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet leiden tot een overschrijding van de parkeercapaciteit van 85 procent bezettingsgraad. Bovendien wordt met het bouwplan de voorgevel (zijde Kastanjelaan) één meter naar voren gebracht waardoor 1 bestaande parkeerplaats verloren gaat. Per saldo ontstaat er een tekort van 2 parkeerplaatsen. Aangezien de omgevingsvergunning op andere punten moet worden geweigerd, zijn er geen nadere gegevens omtrent de parkeervoorschriften opgevraagd.

1.2 *Bindend advies van uw raad is nodig*

Op 24 november 2021 heeft uw raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft “Bouwen of gebruik van 2 of meer woningen (waarbij woning ook kan worden gelezen als twee-onder-een-kap woning)”. Voor voorliggend initiatief is daarom bindend advies van uw raad nodig. Het college is gehouden aan uw advies bij het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Uw raad wordt voorgesteld geen medewerking (negatief advies) te verlenen aan het legaliseren van de 2 zelfstandige studio's vanwege het ontbreken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Kantttekeningen

2.1 *Eerdere aanvraag omgevingsvergunning*

Op 11 augustus 2015 is op dit perceel een omgevingsvergunning (bekend onder ons zaaknummer Z15.023375) verleend om in het hoofdgebouw 9 zelfstandige woonadressen te realiseren. In deze aanvraagprocedure, die door een rechtsvoorganger van de huidige aanvrager is ingediend, was in eerste instantie ook het deelplan om in de bestaande garage/berging (het bouwdeel waar deze nieuwe vergunningsaanvraag ook over gaat) te verbouwen tot 2 appartementen. Omdat dit deelplan in strijd is met de destijds geldende bestemmingsplanvoorschriften, was beoordeeld of daar een afwijking voor kon worden verleend. Hiertoe zijn adviezen opgevraagd bij de diverse beleidsafdelingen. Deze adviezen waren negatief en komen overeen met de adviezen die nu zijn verstrekt. Naar aanleiding van de negatieve adviezen op het deelplan uit 2015, heeft de toenmalige aanvrager besloten het deelplan om de bestaande garage/berging te verbouwen tot 2 appartementen, uit de aanvraag gehaald. Door deze aanpassing kon de omgevingsvergunning in 2015 worden verleend voor de 9 zelfstandige woonadressen in het hoofdgebouw. Naar nu blijkt zijn de wooneenheden in de voormalige berging alsnog, zonder benodigde omgevingsvergunning, gerealiseerd.

2.2 *Participatie*

Uw raad heeft in het 'Aanwijzingsbesluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Nijmegen' categorieën van gevallen aangewezen waarin voorafgaande participatie met de omgeving verplicht is. Onderhavige aanvraag valt onder één van deze categorieën. Participatie door aanvrager is daarom verplicht. In de aanvraag is aangegeven dat de aanvrager géén contact met anderen heeft gehad over het plan. Het plan voldoet dus niet aan de participatievereisten van uw raad. Aangezien wij om andere redenen geen medewerking aan het plan kunnen verlenen en de vergunning moeten weigeren, is de aanvrager in dit geval niet verzocht om alsnog met de omgeving te participeren en daar nadere gegevens over in te dienen.

2.3 *Voornemen last onder bestuursdwang*

Bij brief van 5 februari 2024 is het voornemen om een last onder bestuursdwang op te leggen aan de aanvrager medegedeeld en is een begunstigingstermijn van 6 weken om de overtreding te beëindigen gegeven. In deze brief is ook de mogelijkheid aangegeven om een omgevingsvergunning aan te vragen om het afwijkende gebruik te legaliseren. De nu voorliggende aanvraag omgevingsvergunning strekt hiertoe.

2.4 *Fatale termijn*

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt de reguliere procedure. Dit betekent dat binnen 8 weken op de aanvraag moet worden beslist. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. In dit geval moest het college beslissen voor 1 mei 2024. Door de vele aanvragen die in december 2023 zijn ingediend en de gewijzigde werkprocessen als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit niet gelukt. Dit heeft geen directe consequentie omdat de vergunning van rechtswege is komen te vervallen onder de Omgevingswet. De aanvrager kan wel een beroep doen op de

Raadsvoorstel

regeling dwangsom bij niet tijdig beslissen. In verband met de fatale termijn is het belangrijk dat dit voorstel voor bindend advies wordt geagendeerd voor de besluitronde van 5 juni 2024.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties, anders dan het feit dat de aanvrager beroep kan doen op de regeling dwangsom bij niet tijdig beslissen (zie 2.4 Fatale termijn).

Vervolg

Nadat uw raad een negatief bindend advies heeft gegeven, kan de omgevingsvergunning worden geweigerd. Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en verstuurd naar de aanvrager. Gedurende 6 weken kan een belanghebbende bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Tevens kan in deze termijn bij de Rechtbank Gelderland een verzoek tot voorlopige voorziening worden gedaan, mits er een bezwaarschrift is ingediend en er sprake is van een spoedeisend belang.

Op 24 november 2021 heeft uw raad besloten om de categorieën van gevallen waarin bindend advies geldt na 1 jaar te evalueren. Bij die evaluatie kan uw raad ook in overweging nemen om te besluiten dat het bindend adviesrecht niet geldt als het college besluit de omgevingsvergunning te weigeren. Gemeenten als Amsterdam en Lelystad hebben deze keuze al gemaakt.

Bijlagen

- Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning met relevante onderliggende stukken, zaaknummer AB24.00084.