

Collegevoorstel

Onderwerp : Weigering vergunning splitsing woning Dwars Hommelstraat 15a Beuningen.
Zaaknummer : 542464
Behandelaar :
Status : openbaar

Besluit om

1. De aanvraag om omgevingsvergunning, voor de splitsing van de woning in drie wooneenheden, te weigeren;
2. Aanvrager de kosten te vergoeden die hij heeft gemaakt vanaf 20 november 2023 t/m heden, die noodzakelijk waren voor de aanvraag om vergunning.
3. Alvorens te besluiten over de hoogte van het te vergoeden bedrag een gespecificeerde opgave te vragen aan de aanvrager van deze kosten, met bewijsstukken dat de verplichting tot het maken van kosten daadwerkelijk aangegaan is na 20 november 2023 ten behoeve van de aanvraag.

Inleiding

Er is in juni 2023 vergunning gevraagd voor het splitsen in 3 wooneenheden van de woning Dwarshommelstraat 15a in Beuningen. Bij de toetsing van de aanvraag is geoordeeld dat de vergunning niet verleend kan worden omdat het plan niet past in het woningsplitsingsbeleid van Beuningen en toevoeging van woningen in het oeverwallengebied in beginsel onwenselijk is. Het voornemen om de vergunning te weigeren is bekendgemaakt in mei 2024. Tegen dit voornemen heeft de aanvrager op 14 juni 2024 een zienswijze ingediend onder andere omdat de portefeuillehouder toegezegd zou hebben dat de vergunning verleend wordt.

Op 4 februari 2025 heeft de gemeenteraad besloten geen verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor dit plan. Het voorstel ligt nu voor om de vergunning de weigeren.

Beoogd effect

Correcte toepassing van wet- en regelgeving en weigering van de vergunning voor Woningenplitsing.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad heeft op 4 februari 2025 besloten géén verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Nu de gemeenteraad besloten heeft de verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen kan Burgemeester en wethouders de vergunning niet verlenen. Voor de motivering verwijs ik naar de bijlage.

2.1 Er is sprake van gedane toezeggingen waarop aanvrager mocht vertrouwen.

Uit de uitvoerige documentatie die bij de zienswijze van de aanvrager is gevoegd, lijkt het er op dat er sprake is geweest van toezeggingen dat de vergunning verleend zou worden.

Nu het college de vergunning weigert, bestaat er aanspraak op een schadevergoeding voor de aanvrager. Die schadevergoeding bestaat uit dispositieschade: schade die is geleden/kosten die zijn gemaakt vanwege de toezegging. Het gaat hier dan om noodzakelijke kosten voor het

uitwerken van het plan en alle advieskosten die de aanvrager heeft moeten maken. De hoogte van deze kosten zullen we moeten navragen. Het gaat dan om schade vanaf 20 november 2023 t/m heden. Op die datum is namelijk een appbericht gestuurd van de portefeuillehouder naar de aanvrager met de tekst dat “het” geregeld zou worden.

Uit de rechtspraak volgt dat de schadevergoeding onderdeel moet zijn van de belangenafweging en dus van de besluitvorming. De schadevergoeding zal pas daadwerkelijk worden uitgekeerd op het moment dat het besluit onherroepelijk is.

3.1 De gemeente heeft nu geen inzicht in de hoogte van de kosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

De aanvrager zal inzicht moeten geven in de hoogte van de kosten die gemaakt zijn ten behoeve van de aanvraag, na 20 november 2023. Van deze kosten moeten bewijsstukken worden aangeleverd waaruit blijkt wanneer en waarvoor de kosten zijn gemaakt. Na opgave van de aanvrager neemt u een besluit over de hoogte van de vergoeding.

3.2 Indien het besluit tot weigering van de vergunning niet voor 23 februari bekend is gemaakt, verbeurt de gemeente een dwangsom.

De rechtbank in Arnhem heeft op 4 februari 2025 een uitspraak gedaan op het beroep dat door aanvrager was ingesteld wegens het niet tijdig besluiten op zijn aanvraag.

De rechter heeft het beroep gegrond verklaard, en draagt het college op in week 8 een besluit op de aanvraag bekend te maken. Voor elke dag dat deze termijn wordt overschreden betaalt de gemeente € 100,- aan aanvrager, met een max van € 15.000,-.

Omdat vanwege deze uitspraak dit voorstel in de vergadering van 18 februari is behandeld moet worden, is voorgesteld de hoogte van te vergoeden kosten daarna vast te stellen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

Hoe hoog de te vergoeden onkosten zijn moet blijken uit de opgave van de aanvrager.

Tijdspad

Na opgave van de kosten van de aanvrager, neemt u een besluit over de vergoeding.

Duurzaamheid

Het ruimtelijke beleid wordt gehandhaafd.

Communicatie/Participatie

Het besluit tot weigering wordt gepubliceerd en kenbaar gemaakt aan de aanvrager.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1: motivering van de weigering