OMGEVINGSVERGUNNING - GEWEIGERD

Op 5 juni 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De gegevens van de aanvraag en het besluit zijn:

Aanvrager	:	[redacted]
Datum besluit	:	2 oktober 2026
Onderwerp	:	het splitsen van het bestaande woonhuis in drie woningen (vervolg AB24.01972)
Locatie-adres	:	Dwars Hommelstraat 15a te Beuningen Gld
Locatie-kadaster	:	gemeente BNG00, sectie H, nummer 1895
Omgevingsloket-nummer	:	7846259 (OLO)
Zaaknummer	:	Z26AB.0262
Bevoegd gezag	:	gemeente Beuningen

BESLUIT

Wij besluiten de omgevingsvergunning te weigeren voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo);
2. 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);
3. het aanleggen van een uitweg ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo).

Wij besluiten voorts een bedrag aan schadevergoeding aan de aanvrager toe te kennen wegens het niet honoreren van gewekt vertrouwen. Het betreft de kosten die de aanvrager heeft gemaakt tussen 20 november 2023 tot en met 21 februari 2025, die noodzakelijk waren voor de aanvraag voor de vergunning. Ook de kosten die de aanvrager noodzakelijkerwijs heeft moeten maken voor de aanvraag van de vergunning tussen de dag van terinzagelegging van dit ontwerpbesluit en de besluitdatum van het definitieve besluit komen voor vergoeding in aanmerking. De hoogte van de vergoeding wordt nader vastgesteld aan de hand van nog aan te leveren bewijsstukken door de aanvrager. Uitbetaling van dit bedrag geschiedt niet eerder dan nadat het definitieve besluit onherroepelijk is geworden.

Overwegingen
De inhoudelijke motivering (overwegingen) van dit besluit vindt u verderop in dit document.

Voorschriften en aandachtspunten
Aan dit besluit zijn geen voorschriften en aandachtspunten verbonden.

Wanneer gaat het besluit gelden?
Dit besluit geldt vanaf de dag nadat het ter inzage is gelegd. Op de website www.officielebekendmakingen.nl wordt bekendgemaakt waar en wanneer het besluit ter inzage ligt.

Hoe maken we het besluit bekend?
Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Documentenlijst
Alle documenten die zijn genoemd in de bijlage ‘documentenlijst’ maken onderdeel uit van dit besluit.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Beuningen,



Adjunct-directeur
Omgevingsdienst Groene Metropool

RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN

Bent u het niet eens met het besluit?
U kunt Rechtbank Gelderland laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dit heet in beroep gaan. U kunt alleen in beroep gaan als het besluit tegen uw belangen ingaat (als u belanghebbende bent) of als u op een eerder moment een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit.

U heeft zes weken de tijd om in beroep te gaan. Die zes weken gaan in op de dag nadat het besluit en de bijbehorende stukken ter inzage zijn gelegd (zie de bekendmaking op www.officielebekendmakingen.nl voor de exacte datum).

U kunt een brief sturen naar de rechtbank, maar u kunt dit ook digitaal doen. Dat heet een beroepschrift indienen.

Als u een brief stuurt, noem dan hierin:
- uw naam en adres;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- waarom u het niet eens bent met de beslissing van het bestuursorgaan;
- wat de beslissing volgens u moet zijn.

Schrijf een datum op de brief en onderteken het. Daarna kunt u de brief sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem

Als u digitaal in beroep wilt gaan (digitaal procederen), ga dan naar de website www.rechtspraak.nl. Kies daar voor het tabblad 'Formulieren en inloggen'.

U moet voor het indienen van beroep een bedrag aan de rechtbank betalen.

De termijn van zes weken is heel belangrijk. Als u zich niet aan deze termijn houdt, dan verspeelt u uw recht om beroep in te stellen. U kunt er ook voor kiezen om binnen de termijn van zes weken een 'pro forma' beroepschrift in te dienen. In dat beroepschrift zegt u dat u pro forma beroep instelt en vraagt u de rechter om extra tijd voor het indienen van de gronden van beroep (de motivering van uw beroep, dus de redenen waarom u het niet eens bent met de beslissing van het bestuursorgaan).

Dringende situatie
Het kan lang duren voordat de rechtbank op uw beroep beslist. Kunt u hier niet op wachten, bijvoorbeeld omdat het besluit nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechter vragen om een tijdelijke regeling te treffen tot de eindbeslissing er is. Dat heet een verzoek om een voorlopige voorziening.

U kunt een brief sturen naar de rechtbank, maar u kunt dit ook digitaal doen. Dat heet een verzoekschrift indienen. Voorwaarde is dat u ook een beroepschrift heeft ingediend en dat er sprake is van een spoedeisende situatie.

Als u een brief stuurt, noem dan hierin:
- uw naam en adres;
- wat het spoedeisend belang is;
- wat de voorlopige voorziening volgens u moet inhouden (u kunt de rechter bijvoorbeeld vragen om het besluit te schorsen. Dat betekent dat het besluit nog niet geldt en er dus nog geen gebruik van gemaakt kan worden/dat het besluit nog niet uitgevoerd kan worden).

Schrijf een datum op de brief en onderteken het. Daarna kunt u het verzoekschrift sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem

Als u het verzoekschrift digitaal wilt indienen, ga dan naar de website *www.rechtspraak.nl*. Kies daar voor het tabblad 'Formulieren en inloggen'.

U moet voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening een bedrag aan de rechtbank betalen.

Meer informatie
Voor informatie over het bekijken van de documenten of andere vragen kunt u bellen naar de Omgevingsdienst Groene Metropool via telefoonnummer 024-751 7700. U kunt ook mailen naar omgevingsloket@odrn.nl. Noem hierbij het zaaknummer Z26AB.0262.

INHOUDSOPGAVE

Omgevingsvergunning - geweigerd 1
Besluit 2
Rechtsbeschermingsmiddelen 3
Inhoudsopgave 5
Voorschriften en aandachtspunten 6
Over de aanvraag 6
1 Een korte omschrijving van de aanvraag 6
1.1 Omschrijving van het project 6
1.2 Bevoegd gezag 6
Over de procedure 6
2 Hoe hebben wij de aanvraag behandeld: zo verliep de procedure 6
2.1 Procedure 6
2.2 Beoordeling van de aanvraag 6
2.3 Ontwerpbesluit en zienswijzen 7
De inhoudelijke motivering (overwegingen) 8
3 Hoe hebben wij de beslissing genomen? 8
4 het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1, sub a wabo) 8
4.1 Wat staat er in de wet? 8
4.2 Bouwbesluit 8
4.3 Bouwverordening 8
4.4 Bestemmingsplan 9
4.5 Redelijke eisen van welstand 9
4.6 Conclusie 9
5 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo) 10
5.1 Wat staat er in de wet? 10
5.2 Toets aan het bestemmingsplan 10
5.3 Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen 10
5.4 Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren 10
5.5 Verklaring van geen bedenkingen 13
5.6 Conclusie 13
6 Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo) 14
6.1 Wat staat er in de wet? 14
6.2 Beoordeling van de aanvraag 14
6.3 Conclusie 14
Documentenlijst 15

VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Op dit weigeringsbesluit zijn geen voorschriften en aandachtspunten van toepassing.

OVER DE AANVRAAG

1 EEN KORTE OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

1.1 Omschrijving van het project

De aanvraag heeft betrekking op het splitsen van de bestaande woning aan de Dwars Hommelstraat 15a in Beuningen in drie woningen. Hiertoe worden in een aangebouwd bijgebouw twee zelfstandige woningen gerealiseerd. Om de nieuwe woningen met de auto te kunnen bereiken, is een tweede uitweg gevraagd.

1.2 Bevoegd gezag

Gemeente Beuningen is bevoegd om op de aanvraag te beslissen.

OVER DE PROCEDURE

2 HOE HEBBEN WIJ DE AANVRAAG BEHANDELD: ZO VERLIEP DE PROCEDURE

In dit hoofdstuk leest u hoe wij de aanvraag omgevingsvergunning hebben behandeld.

2.1 Procedure

Op 5 juni 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure is van toepassing omdat de aanvraag één of meer activiteiten bevat waarvoor de wet voorschrijft dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd.

Op 3 mei 2024 is een ontwerp-weigering en op 21 februari 2025 is een definitief weigeringsbesluit genomen. Aanvrager is tegen de definitieve weigering in beroep gegaan bij de bestuursrechter. Bij uitspraak van 17 maart 2026 (ARN 25/1614 WABOA) heeft de rechtbank Gelderland geoordeeld dat de procedure niet juist is verlopen. Aanvrager had in de gelegenheid gesteld moeten worden om een zienswijze in te dienen op de door de gemeenteraad op 4 februari 2025 geweigerde verklaring van geen bedenkingen. Op 29 april 2026 hebben wij ter uitvoering van de uitspraak van de rechtbank een nieuw ontwerpbesluit genomen en ter inzage gelegd. Onderhavig besluit is het vervolg daarop.

Wij hebben de ontvangst van de aanvraag en het ontwerpbesluit gepubliceerd op de website: www.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit wordt ook gepubliceerd op diezelfde website.

2.2 Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag compleet is. Wij vinden dat de aanvraag voldoende informatie bevat om de aanvraag aan de wettelijke beoordelingskaders te toetsen. Daarom hebben wij de aanvraag in behandeling genomen.

Ingevolge artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op de aanvraag het recht van toepassing zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

2.3 Ontwerpbesluit en zienswijzen

Voordat wij op de aanvraag om omgevingsvergunning beslissen, hebben wij een ontwerpbesluit genomen. In dit ontwerpbesluit lieten wij weten dat we van plan waren om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Wij hebben de ontwerpvergunning bekendgemaakt via www.officielebekendmakingen.nl op 1 mei 2026. Het ontwerpbesluit kon vanaf 2 mei 2026 zes weken lang bekeken worden via deze website of op het kantoor van de Omgevingsdienst Groene Metropool. In die periode kon iedereen reageren op het ontwerpbesluit met een zienswijze. Gedurende die termijn is één zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota, die deel uitmaakt van dit besluit, gaan wij gemotiveerd op deze ingekomen zienswijze in.

De zienswijze is betrokken bij de besluitvorming door het college. Daarnaast is de zienswijze, voor zover deze is gericht tegen de ontwerpweigering verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van 4 februari 2025, betrokken in de besluitvorming door de gemeenteraad. De raad van Beuningen heeft in de commissievergadering Ruimte van 15 september 2026 en in de raadsvergadering van 30 september 2026 in de zienswijze geen aanleiding gezien om terug te komen van haar eerder genomen besluit. De verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is op 30 september 2026 geweigerd.

Het definitieve besluit is gelijk gebleven aan het ontwerpbesluit.

DE INHOUDELIJKE MOTIVERING (OVERWEGINGEN)

3 HOE HEBBEN WIJ DE BESLISSING GENOMEN?

Hierna leest u per activiteit hoe wij de beslissing hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo);
- 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);
- het aanleggen van een uitweg ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo).

4 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK (ARTIKEL 2.1 LID 1, SUB A WABO)

4.1 Wat staat er in de wet?

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 omgevings-vergunning 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.

4.2 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.

Aangezien de vergunning niet kan worden verleend op grond van het bestemmingsplan, hebben wij de aanvraag niet inhoudelijk getoetst aan de regels uit het Bouwbesluit.

4.3 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.

Aangezien de vergunning niet kan worden verleend op grond van het bestemmingsplan, hebben wij de aanvraag niet inhoudelijk getoetst aan de regels uit de Bouwverordening.

4.4 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 het hoofdstuk "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (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.

4.5 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 Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Beuningen 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.

4.6 Conclusie

Gelet op wat we hiervoor schrijven, kunnen wij de omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk niet verlenen.

5 GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN (ARTIKEL 2.1, LID 1, SUB C WABO)

5.1 Wat staat er in de wet?

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.

5.2 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.

5.3 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, vanwege de ligging van het plan buiten de bebouwde kom. Het plan kan alleen met een projectafwijkingsbesluit als bedoel in artikel 2.12 lid 1 sub a ten 3e 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.

Omdat het project waarvoor de vergunning wordt gevraagd niet is genoemd op de lijst van categorieën van gevallen waarvoor het college van B&W geen verklaring van geen bedenkingen behoeft te vragen van de gemeenteraad, is op grond van artikel 2.27 van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Zonder verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning niet worden afgegeven.

5.4 Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren

Aanvrager wenst zijn woning, Dwars Hommelstraat 15a in Beuningen, opnieuw te splitsen (in 2007 is een vergunning verleend voor splitsing van de oorspronkelijke woning). Hierbij wordt één woning gerealiseerd in de bestaande hoofdmassa en twee woningen worden gerealiseerd in de in 2020 vergunde aangebouwde uitbreiding van het woonhuis met kelder. De uitbreiding (als zodanig ook benoemd in de vergunning) van het woonhuis is met een tussenlid verbonden met de hoofdmassa en heeft de uitstaling van een aangebouwd bijgebouw.

Besluit over verklaring van geen bedenkingen

De aanvraag is aan de gemeenteraad voorgelegd met de vraag of de raad bereid is een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Dit was noodzakelijk omdat de aanvraag is van vóór januari 2024, waardoor de Wabo nog van toepassing is.

Op basis van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht, heeft de gemeenteraad op 5 oktober 2010 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor het college van B en W geen verklaring van geen bedenkingen behoeft te vragen aan de raad alvorens vrijstelling te kunnen verlenen voor een plan. De raad heeft voor het gebied 'groen in en om de stad', dat is globaal het gebied wat we nu de Oeverwallen noemen, niet besloten dat toevoeging van burgerwoningen in deze categorie valt. Dit betekent dat er wél een verklaring van geen bedenkingen nodig is van de raad alvorens het college medewerking kan verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan voor dit plan.

De gemeenteraad heeft op 30 september 2026 besloten niet bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan, en heeft daarom geweigerd de verklaring van geen bedenkingen af te geven om de volgende redenen:

Motivering

Strijd met het woningsplitsingsbeleid
Het plan past niet in de toetsingscriteria van het woningsplitsingsbeleid van de gemeente. Daarnaast vinden wij het geen gewenste ontwikkeling in het Oeverwallengebied. De volgende argumenten liggen hieraan ten grondslag:

In het woningsplitsingsbeleid is aangegeven dat de woningsplitsing dient plaats te vinden binnen de bestaande hoofdmassa. Daarvan is in dit geval geen sprake. Hoewel de term hoofdmassa niet is gedefinieerd, is de uitstraling zodanig dat het hier een aangebouwd bijgebouw betreft. 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 aangebouwde uitbreiding en kelder in 2020 en 2021 vergund, en de nu gewenste splitsing in 2023 aangevraagd. Toch kan in lijn met het bestaande beleid worden gesteld dat het niet de bedoeling is de 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 functieverandering (rood voor rood-regeling, sloop van bedrijfsopstallen in ruil voor de bouw van een woning) of wanneer er sprake is van een splitsing passend in het splitsingsbeleid, worden er woningen toegestaan.

Omgevingsvisie
De gemeenteraad heeft een Omgevingsvisie vastgesteld waarin het volgende is opgenomen:

"Op de Oeverwallen staat behoud van het huidige kleinschalige waardevolle landschap centraal. Ontwikkelingen zijn mogelijk, maar alleen met als uitgangspunt de waarden van het gebied. We behouden de mix van functies, waarbij we functieverandering en functieverbreding mogelijk willen maken. Dit dient bij te dragen aan wonen, recreatie en toerisme en behoud en versterking van de bestaande functies. Met maatwerk is het mogelijk om in combinatie met kwaliteitsverbetering, behoud en versterking cultuurhistorisch erfgoed, natuur- en landschapsontwikkeling extra woningen toe te voegen. Gedacht kan worden aan verspreid liggende erfontwikkelingen en/of buitenplaatsen gekoppeld aan de Van Heemstraweg. De situering en omvang van deze ontwikkelingen wordt afgestemd op het omringende landschap."

De Omgevingsvisie stelt dus beperkt extra woningen toe te willen staan in combinatie met kwaliteitsverbetering, behoud en versterking cultuurhistorisch erfgoed, natuur- en landschapsontwikkeling (bijvoorbeeld in de vorm van landgoederen of ervenontwikkeling).

Hiervoor stelt de raad nog een beleid op waarin raadvoorwaarden worden opgenomen over de vraag waar en onder welke voorwaarden dit mogelijk zou zijn.

Voordat dit beleid is vastgesteld acht de raad het onwenselijk om in afwijking van bestaand beleid en Omgevingsplan, mee te werken aan toevoeging van woning in dit gebied.

Strijd met het woonbeleid
Het gaat om woningen die initiatiefnemer van plan is te gaan verhuren. Het zijn (met de woning van initiatiefnemer erbij) drie grote woningen, met oppervlakten van respectievelijk 159, 202 en 153 m2. Er is een inschatting gegeven van de huur op basis van het puntenstelsel. Volgens initiatiefnemer gaat het om middeldure huurwoningen. De WOZ-waarde is nog niet bekend maar ligt naar verwachting boven de grens voor betaalbare koopwoningen (€ 390.000).

Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen
De gemeenteraad heeft op 28 februari 2023 de Woondeal 2.0 vastgesteld als kader voor de uitwerking van het lokaal volkshuisvestelijk beleid. In de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen is vastgelegd dat elk project minimaal twee-derde betaalbare huur- en koopwoningen moet hebben. Van deze twee-derde moet minimaal 30% sociale huur zijn.

Het plan voldoet niet aan de voorwaarden uit de Woondeal 2.0. Er wordt geen 30% sociale huur gerealiseerd.

Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023
Op basis van het de Woondeal 2.0 en het regionale woningbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio, is het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023 opgesteld. Op 28 februari 2023 heeft het college besloten dat elk plan in principe moet voldoen aan de uitgangspunten uit het Kwaliteitskader. In het Kwaliteitskader is vastgelegd dat elk plan minimaal 30% sociale huur, minimaal 25% goedkope koop (tot € 278.000) en minimaal 20% betaalbare koop (tot € 390.000) moet bevatten.

Het plan voldoet niet aan de eisen met betrekking tot de percentages sociale huur (30%), goedkope koop (minimaal 25%) en betaalbare koop (tot € 390.000).

In het kwaliteitskader zijn kwalitatieve randvoorwaarden opgenomen zoals minimale oppervlakten per huur- en koopprijscategorie en het gewenste aandeel levensloopgeschikte woningen. De oppervlakten van de woningen zijn groot met oppervlakten die passen bij dure koopwoningen.

Het plan ligt binnen de invloedsfeer van boomgaarden
Het plan tot splitsing in drie woningen ligt binnen een afstand van 50 meter van twee boomgaarden.

Hoewel het perceel, waarbinnen het plan ligt, een woonbestemming heeft, zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De woonbestemming laat de drie woningen niet toe. Door de splitsing wordt het gebruik ten behoeve van wonen geïntensiveerd op korte afstand van de boomgaarden. Er is inmiddels voldoende jurisprudentie die stelt dat pas bij een afstand van 50 meter sprake kan zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het college kan bij een weigering van de raad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven geen omgevingsvergunning verlenen (artikel 2.27 Wabo).

Gewekte verwachtingen
Ondanks dat er sprake is geweest van gewekte verwachtingen over de verlening van de vergunning, zijn wij van oordeel dat de belangen zoals boven gesteld, zwaarder wegen omdat wij veel belang hechten aan handhaving van het beleid voor dit gebied.

Aan aanvrager zal de schade vergoed worden van de onkosten die hij heeft moeten maken om de aanvraag om vergunning te kunnen indienen. De hoogte van de schadevergoeding is nog niet bekend omdat bij aanvrager nog bewijsstukken opgevraagd worden van bedoelde schade.

Het besluit over de hoogte van de vergoeding wordt later genomen. En de vergoeding wordt uitgekeerd nadat de weigering om vergunning onherroepelijk is.

Nu de onkosten worden vergoed, is het college van oordeel dat er geen schade wordt geleden ten gevolge van de gewekte verwachtingen. Wij zijn daarom van mening dat de vergunning terecht geweigerd wordt.

5.5 Verklaring van geen bedenkingen
Bij raadsvergadering van 30 september 2026 heeft de gemeenteraad van Beuningen besloten een verklaring van geen bedenkingen voor het aangevraagde bouwplan te weigeren. De gemeenteraad heeft in haar besluitvorming de ingediende stukken uit de aanvraag, alsmede de door aanvrager ingediende zienswijze(n) betrokken.

Nu de gemeenteraad van de gemeente Beuningen heeft geweigerd een verklaring van geen bedenkingen te geven, kan de gevraagde omgevingsvergunning niet worden verleend.

5.6 Conclusie
Gelet op wat we hiervoor schrijven, kunnen wij de omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan niet verlenen.

6 HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG OF HET GEBRUIK DAARVAN TE VERANDEREN (ARTIKEL 2.2, LID 1, SUB E WABO)

6.1 Wat staat er in de wet?

Een aanvraag omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op "het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen" kan worden geweigerd (zie artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo jo artikel 2.18 Wabo jo artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Beuningen):

a. indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
b. indien dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
c. in het belang van de bescherming van de groenvoorziening binnen de gemeente;
d. in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
e. indien er reeds een bestaande uitweg vanuit een perceel met woonbestemming aanwezig is;
f. indien er sprake is van een uitweg van een perceel met bestemming anders dan wonen dat al door een andere uitweg wordt omsloten en de aanleg van deze tweede uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats, groenvoorziening, of het uiterlijk aanzien van de omgeving.

6.2 Beoordeling van de aanvraag

Op basis van de ingediende stukken hebben wij de aangevraagde uitweg getoetst aan de hierboven genoemde regels.

Hiervoor hebben wij advies gevraagd aan de adviseur 'verkeer' van de gemeente Beuningen Het advies luidt als volgt:

> *"De aangevraagde uitweg betreft een bestaande tweede uitweg bij de woning aan de Dwars Hommelstraat 15a die is aangelegd als tijdelijke bouw-inrit, maar na gereedkomen van de bouwwerkzaamheden van het bijgebouw niet is verwijderd. Legalisering van de tweede uitweg is noodzakelijk voor het nu ingediende plan voor het toevoegen van woningen op het perceel. De bewoners van de nieuwe woningen dienen gebruik te maken van de tweede uitweg om de parkeerplaatsen op het eigen terrein te kunnen bereiken. De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorts noodzakelijk om te kunnen voldoen aan het "Parapluplan Parkeren". De uitweg maakt hiermee een onlosmakelijk onderdeel uit van de aanvraag als bedoeld in artikel 2.7 van de Wabo. Nu de omgevingsvergunning op basis van het bestemmingsplan niet kan worden verleend, kan ook de uitwegactiviteit niet worden verleend.*
>
> *Zonder de toestemming om (extra) woningen op het perceel te realiseren, voldoet de uitweg evenmin zelfstandig aan het beoordelingskader uit artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening. De uitweg staat in dat geval ten dienste voor een perceel met woonbestemming waar al een uitweg aanwezig is. Er zijn geen bijzondere omstandigheden aanwezig op grond waarvan de tweede uitweg, in weerwil van de Algemene Plaatselijke Verordening, alsnog moet worden toegelaten."*

Wij nemen dit advies over.

6.3 Conclusie

Gelet op wat we hiervoor schrijven, kunnen wij de omgevingsvergunning voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg niet verlenen.

DOCUMENTENLIJST

Ontvangstd.	Onderwerp
05-06-2023	D230561434 Aanvraagformulier omgevingsvergunning ODRN
05-06-2023	D230561430 19065ST.01C Splitsingstekening
16-06-2023	D230603191 19065 berekening doorspuibaarheid woning 15a2-V2.0
16-06-2023	D230603192 19065 berekening doorspuibaarheid woning 15a3-V2.0
16-06-2023	D230603193 19065BT.02B Bestaande situatie
16-06-2023	D230603196 19065ST.05A Bouwbesluit daglicht
22-09-2023	D230897322 19065 beg schrijven aanvullingsverzoek 03
22-09-2023	D230897323 19065ST.02C Splitsingstekening situatie
22-09-2023	D230897324 19065ST.03D Nieuwe situatie
22-09-2023	D230897325 19065ST.04B Bouwbesluit riolering hwa en ventilatie
22-09-2023	D230897326 19065ST.06A Dakdetails
22-09-2023	D230897327 besluitvlak 19065BV01A
22-09-2023	D230897328 RO bijlage 1 digitale watertoets
22-09-2023	D230897329 RO bijlage 2a stikstofdepositie toelichting gebruiksfase
22-09-2023	D230897330 RO bijlage 2b gebruiksfase AERIUS projectberekening
22-09-2023	D230897331 Ruimtelijke onderbouwing Dwars Hommelstraat 15a
04-01-2025	D250007862 Aanvraag activiteit inrit/uitweg
18-02-2025	D251034451 Raadsbesluit weigering (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen dd 4 februari 2025
15-09-2026	Ingezonden brief aanvrager voor Commissie Ruimte
30-09-2026	Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) woningsplitsing Dwars Hommelstraat 15a Beuningen (ondertekend)
30-09-2026	Zienswijzennota