

Schriftelijke raadsvragen

Onderwerp

Omgevingsvergunning Stationsweg 8 Oosterbeek

Programma/ product of paragraaf begroting

2D. Omgevingsvergunning

Vragen

Datum 12/20/21

Fractie GemeenteBelangen

Beantwoording door het college

Datum

01/14/22

Portefeuillehouder M.J.P. (Mark) Sandmann

Zaaknummer 149856

Aanleiding/ overwegingen

Op 24 november 2021 heeft Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), na beoordeling, een vergunning verleend voor het herbouwen en uitbreiden tbv 8 appartementen op de locatie Stationsweg 8 te Oosterbeek (zaaknummer ODRA21AB1404). De ODRA geeft aan dat burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te omgevingsvergunning te verlenen.

Fractie GemeenteBelangen heeft vragen over onderstaande onderdeel van de onderbouwing (zie Bijlage: Procedure), in relatie tot betreffende Wetgeving.

Onderbouwing zoals benoemd in 'Bijlage: Procedure':

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Renkum is gelet op de uitgebrachte adviezen van oordeel dat afgeweken kan worden van het geldende bestemmingsplan college artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4 lid 1 en 9 van bijlage II van het Bor. Het woongenot van aan- en omwonenden wordt niet onevenredig aangetast.

Wetgeving zegt het volgende (vetgedrukte passage is door GB gedaan):

Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld bepaalde bijgebouwen, dakkapellen, nutsvoorzieningen en antenne-installaties.

*De toestemming afwijken bestemmingsplannen voor aangewezen gevallen kan alleen voor de gevallen en de bijbehorende voorwaarden uit Bijlage II, artikel 4 Bor. **Daarnaast geldt de voorwaarde dat het aantal woningen niet mag toenemen.***

Wordt niet aan deze verplichtingen voldaan, dan kan voor de omgevingsvergunning niet de grondslag van art 2.12, lid 1 onderdeel a onder 2 Wabo gebruikt worden, maar zal de grondslag van de uitgebreide afwijking bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1 onderdeel a onder 3 Wabo gevolgd moeten worden (zie buitenplanse afwijking bestemmingsplan).

Schriftelijke raadvragen

Vragen

Vraag 1 Wordt door de verleende Omgevingsvergunning ODRA21AB1404, het aantal woningen inderdaad verhoogd van één naar acht?

Antwoord Dat klopt.

Vraag 2 Waarom wijkt het college af van de gestelde wettelijke norm in de Wabo; specifiek mbt 'het aantal woningen niet mag toenemen' om de 'uitgebreide afwijking bestemmingsplan' procedure te omzeilen (zoals hierboven gespecificeerd)?

Antwoord De stelling in de vraag is niet juist. In de vraag wordt gesteld dat er een bepaling zou zijn die aangeeft dat het aantal woningen in de toegepaste afwijking het aantal woningen niet mag toenemen. Ook wordt in de vraag gesuggereerd dat het college 'wettelijke regels omzeilt' om zo geen 'uitgebreide procedure' (bevoegdheid gemeenteraad) te doorlopen. Dit is onjuist. In artikel 5 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) (waar in de in de vraag naar verwezen wordt) staat het volgende vermeld (zie de rode teksten):

Artikel 5

- 1. Bij de toepassing van de artikelen 2, 3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen, bedoeld in:
 - a. de artikelen 2, onderdelen 3 en 22, en 3, onderdeel 1, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
 - b. artikel 4, onderdeel 1, voor zover het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
 - c. artikel 4, onderdelen 9 en 11.

Bij Stationsweg 8 is (onder andere) artikel 4, lid 9 (gebruikswijziging van bestaande gebruik / panden) van Bijlage II van het Bor toegepast. Hiervoor geldt dus dat het aantal woningen mag toenemen. Deze regeling is o.a. in het leven geroepen om bijvoorbeeld kantoorgebouwen om te vormen naar woningen / appartementen.

Vaste jurisprudentie geeft aan dat bij een combinatie van de gebruiksfwijziging samen met uitbreiding van een bestaand gebouw / bestaand bouwrecht (artikel 4, lid 1, Bro) toegepast kan en mag worden en dat daarbij het aantal woningen mag toenemen. Dus het college handelt volledig in overeenstemming met de wet.

*Vraag 3 a. Op welke manier is bij het verlenen van deze Omgevingsvergunning, meegewogen dat in de naaste omgeving meerdere bouwinitiatieven lopen?
b. "op welke wettelijke én lokale beleidswijze wordt het project Stationsweg 8 gezien in samenhang met de andere initiatieven in de naaste omgeving"*

Antwoord De eerste plannen voor Stationsweg 8 dateren al weer van meer dan drie jaar geleden. Via een aantal tussenstappen van verschillende ontwerpen van verschillende architectenbureaus heeft dat uiteindelijk geresulteerd in het plan waarvoor nu vergunning is verleend aan de hand van de (ruimtelijke) voorwaarden uit een eerdere beoordeling door de (grote) commissie ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is altijd de welstandsnota (villabebouwing in dorpsstructuur) en later ook de Nota Wonen 2019 (stimuleren appartementen in het centrumgebied) medebepalend geweest. Later kwamen daar ook de plannen voor de Stationsweg 4 bij. Ook bij dit plan waren dit de beleidsstukken waarop getoetst werd.

Voor beide plannen is actief gestuurd op participatie met de buurt. Bij de Stationsweg 8, zijnde een procedureel kruiselgeval, middels het verzoek aan de eigenaar om de burens actief te benaderen (lijst met namen wie benaderd waren en wat ze ervan vonden en nog een los gesprek met twee burens waarbij de ambtenaar aanwezig was). Stationsweg 4 zal te zijner tijd middels een herziening

Schriftelijke raadsvragen

van het bestemmingsplan moeten en daar hebben we een inloopavond geëist waar de ambtenaar maar ook de rayonarchitect als toehoorder bij aanwezig waren.

Ook hier om het grotere geheel te overzien en de samenhang te bewaken.

Het toevoegen van appartementen past dus in beginsel in ons beleid (en door de raad aangenomen motie hierover) voor inbreiding en toevoegen van woningen maar is zeker geen vrijbrief om alle villa's maar om te bouwen tot appartementencomplexen of sloop en nieuwbouw toe te voegen aan de Stationsweg. Het is en blijft maatwerk.

Ontwikkelingen kunnen uiteraard naast elkaar bestaan want we kunnen hierop meestal niet actief sturen want hiervoor zijn we afhankelijk van de markt, maar we bekeken het uiteraard in samenhang. Vandaar de actieve rol van de ambtenaar en de rayonarchitect.