

## Collegevoorstel

Zaaknummer: 2403191

Datum college 19 maart 2019

Documentnummer: 2403194

Behandeld door:

E-mail:

**Onderwerp:** Vaststelling omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het splitsen van de woning Rondweg 13 en 13a in Holthema

### HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Een omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor de splitsing van de woning op het perceel Rondweg 13 - 13a in Holthema.

### Inleiding

Op 10 september 2018 is een aanvraag om een omgevingsvergunning (V2018-1445-01) binnengekomen voor het splitsen van de woning op het perceel Rondweg 13-13a in Holthema. Het gaat om een woonsituatie die is ontstaan toen het oude bestemmingsplan Buitengebied (uit 1989) nog gold. De woning is kadastraal gesplitst en wordt bewoond door twee zelfstandige huishoudens. Inmiddels voldoet de woonsituatie niet meer aan de regels voor woningsplitsing uit het nieuwe bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning uitgebreid kunnen wij medewerking verlenen aan het verzoek.

Op 8 januari 2019 hebben wij ingestemd om de ontwerpbesluiting ter inzage te leggen. De ontwerpbesluiting heeft vanaf 17 januari 2019 tot en met 27 februari 2019 ter inzage gelegen onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De omgevingsvergunning kan worden vastgesteld en daarmee definitief verleend worden.

### Beoogd effect

Door de omgevingsvergunning te verlenen wordt de bestaande situatie gelegaliseerd.

### Argumenten

#### 1. Omgeving

In de omgeving van het perceel Rondweg 13 - 13a liggen respectievelijk veel woonbestemmingen, waardoor de woningsplitsing beleidsmatig past op die locatie. De woningsplitsing draagt bij aan de sociale leefbaarheid van het buitengebied. De in pandige woningsplitsing schaadt geen belangen van derden die met hun perceel grenzen aan het perceel Rondweg 13 - 13a.

De twee dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op een afstand van 350 meter. De twee agrarische bedrijven worden gelet op de ruime afstand niet belemmerd in hun ontwikkelmogelijkheden.

## 2. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de beleidsregel "woningsplitsing bij inwoning"

De aanvraag is getoetst aan de beleidsregel "woningsplitsing bij inwoning", die op 20 februari 2018 door uw college is vastgesteld. Aan de voorwaarden uit de beleidsregel wordt voldaan:

1. Er is sprake van een bestaande situatie waarin er twee huishoudens in één woning zijn gehuisvest.
2. De inwoonsituatie is legaal ontstaan voor de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan.
3. Er wordt voor beide woningen voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit en de bouwverordening voor zelfstandige woningen.
4. Er vindt geen aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bestemmingen, omdat het pand al geheel voor woondoeleinden in gebruik is.
5. De geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg overschrijdt niet de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.
6. Er vindt geen uitbreiding plaats van de op grond van de geldende bouwregels toegestane bebouwde oppervlakte en het bouwvolume van de hoofd- en bijgebouwen.
7. Inpassing op het erf en in het landschap vindt plaats aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan. De uitvoering hiervan wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

De aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Er is een goed ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarbij aandacht is besteed voor de erfbepanting en de uitstraling van het erf. Uiterlijk één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet het ruimtelijk kwaliteitsplan uitgevoerd zijn en de landschapsmaatregelen in stand worden gehouden.

### Procedure

Onder de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 met een omgevingsvergunning van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 21 september 2010 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor alle gevallen waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

### **Risico's**

Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend. Beroep kan uitsluitend worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend. Deze kans wordt klein geacht.

### **Financiën**

De kosten voor de behandeling van de aanvraag worden in rekening gebracht op grond van de legesverordening.

### **Communicatie**

De omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager. Het besluit wordt bekendgemaakt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op de landelijke site ruimtelijke plannen.

## **Bijlagen**

- Bestemmingsplankaartuitsnede+ Afstanden gevoelige bestemmingen
- Luchtfoto perceel Rondweg 13 – 13a Holthene
- Definitieve Omgevingsvergunning
- Ruimtelijk kwaliteitsplan



Bijlage 2 – Luchtfoto perceel Rondweg 13 -13a Holthème

