

Collegevoorstel

Zaaknummer: 23908

College: 4 februari 2020

Behandelaar:

E-mail:

Onderwerp: Vaststellen omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het splitsen van de woning op het perceel Westeindigerdijk 6 en 6i in Loozen

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 Westeindigerdijk 6 en 6i in Loozen.

Inleiding

Op 19 februari 2019 is een aanvraag om een omgevingsvergunning (V2019-0249-01) binnengekomen voor het splitsen van de burgerwoning op het perceel Westeindigerdijk 6 en 6i in Loozen. Het gaat om een inwoonsituatie (verhuur) die is ontstaan toen het oude bestemmingsplan Buitengebied (uit 1989) nog gold. De inwoonsituatie voldoet niet meer aan de regels voor woningsplitsing uit het nieuwe bestemmingsplan.

Aanvrager heeft door middel van huurovereenkomsten aannemelijk gemaakt dat de i - woning voortdurend is verhuurd. Gegevens uit de basisadministratie bevestigen dit. Middels een omgevingsvergunning uitgebreid kan de woningsplitsing vergund worden.

Op 26 november 2019 hebben wij ingestemd om de ontwerpbeschikking ter inzage te leggen. De ontwerpbeschikking heeft van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 ter inzage gelegen onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. De omgevingsvergunning is gereed om vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Door de omgevingsvergunning te verlenen wordt de bestaande situatie gelegaliseerd.

Argumenten

1. De woningsplitsing is ruimtelijk verantwoord.

Het perceel Westeindigerdijk 6 - 6i heeft volgens het bestemmingsplan een woonbestemming. Een woonbestemming is in dit geval nodig om in aanmerking te kunnen komen voor een woningsplitsing. In de omgeving van het perceel liggen hoofdzakelijk woonbestemmingen. Agrarische bestemmingen liggen op een afstand van meer dan 200 meter. Deze afstand is voldoende groot. De splitsing vindt ten slotte inpandig plaats waardoor de uiterlijke verschijningsvorm niet wijzigt.

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 alle voorwaarden (o.a. bouwkundige eisen) uit de beleidsnotitie wordt voldaan.

3. *Het perceel wordt landschappelijk ingepast door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan.*

Het perceel is gelegen in het Besloten- heide ontginningslandschap. Uit de onderbouwing van het ruimtelijk kwaliteitsplan blijkt dat het erf als één erf wordt ingericht. In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt de aanplant van 9 zachte berken voorgesteld. De berkensingel vormt de overgang van het erf naar het omringende landschap. De aanplant van de berkensingel zorgt er voor dat het besloten karakter van het gebied wordt versterkt. De uitvoering van de landschapsmaatregelen wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Uiterlijk één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer het ruimtelijk kwaliteitsplan (definitief ontvangen 02-10-2019) uitgevoerd hebben. Daarna moeten de landschapsmaatregelen in stand worden gehouden.

4. *Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd.*

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2019 op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht een categorieënlijst opgesteld waarbij geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de raad is benodigd. Dit besluit is op 1 juli 2019 bekendgemaakt in het gemeenteblad. De categorieënlijst is vanaf 2 juli 2019 in werking. Voor deze aanvraag is geen aparte verklaring van geen bedenkingen vereist, omdat de aanvraag voldoet aan categorie A van de categorieënlijst. Er wordt, met inachtneming van eventuele voorschriften, voldaan aan de bepalingen van artikel 2.10 en 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Risico's en kanttekeningen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De kans dat er beroep wordt ingesteld is klein.

Financiën

De kosten voor de behandeling van de aanvraag worden in rekening gebracht op grond van de legesverordening. Tevens is met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst afgesloten.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier omgevingsvergunning ingevuld en ingediend via het omgevingsloketonline.nl. De aanvraag is opgeslagen in het gemeentelijke programma SBA. De gegevens worden gebruikt om:

1. te kunnen bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is.
2. een antwoordbrief vanuit het zaakstelsel te kunnen sturen naar de initiatiefnemer;
3. een legesfactuur vanuit het programma SBA te kunnen sturen.

Communicatie

Provincie Overijssel en het waterschap zullen op de gebruikelijke wijze in kennis worden gesteld van het ontwerpbesluit en de terinzagelegging.

Uitvoering

Het besluit wordt in huis-aan-huisblad De Toren en de landelijke voorziening Staatscourant bekendgemaakt. De beroepstermijn begint op de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

Bijlagen

- Definitieve beschikking
- Ruimtelijk kwaliteitsplan