

Collegevoorstel

Zaakkenmerk: 2413464
Documentkenmerk: 2413465

Datum college 14 mei 2019

Onderwerp: Vaststelling omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het splitsen van de woning op het perceel 't Lijntje 8 en 8a in Bruchterveld.

HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Een omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd regels ruimtelijke ordening voor de splitsing van de woning op het perceel 't Lijntje 8 en 8a in Bruchterveld.

Inleiding

Op 13 juli 2018 is een aanvraag om een omgevingsvergunning (V2018-1249-01) binnengekomen voor het splitsen van de woning op het perceel 't Lijntje 8 en 8a in Bruchterveld. Het gaat om een inwoonsituatie 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. Middels een omgevingsvergunning uitgebreid kan de woningsplitsing vergund worden. De woning is kadastraal gesplitst en wordt bewoond door twee zelfstandige huishoudens.

Op 5 maart 2019 hebben wij ingestemd om de ontwerpbeschikking ter inzage te leggen. De ontwerpbeschikking heeft vanaf 14 maart 2019 tot en met 24 april 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 worden verleend.

Beoogd effect

Door de omgevingsvergunning te verlenen wordt de bestaande situatie gelegaliseerd.

Argumenten

1. Omgeving

De woningsplitsing draagt bij aan het sociaal leefbaar houden van het buitengebied. In de omgeving van het perceel 't Lijntje 8 en 8a in Bruchterveld liggen relatief veel woonbestemmingen. Beleidsmatig past de woningsplitsing, omdat het een bestaande inwoonsituatie betreft en de woningsplitsing aansluiting vindt bij de woonbestemmingen in het gebied.

Geconstateerd is dat binnen een straal van 200 meter geen agrarische bedrijven zijn gelegen, waardoor agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkelmogelijkheden en een goed woon en leefklimaat aannemelijk is. Wel ligt op een afstand van 150 meter vanaf het perceel 't Lijntje 8 een recreatieve bestemming. De recreatieve bestemming ligt tegenover het perceel 't Lijntje 14. De woningsplitsing schaadt niet de planologische mogelijkheden die de recreatieve bestemming biedt. Kortom, de uitkomst van de belangenafweging is dat de woningsplitsing vergund kan worden.

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

De aanvraag is getoetst aan de beleidsregel "woningssplitsing 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. Beide woningen voldoen 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. Het ruimtelijk kwaliteitsplan laat zien dat het erf als één erf wordt ingericht. De uitvoering hiervan wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. 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.

Op 8 oktober 2018 en 19 december 2018 hebben wij aanvullende gegevens omtrent het aspect bouwen ontvangen. Op 6 februari 2019 is de aanvulling op het ruimtelijk kwaliteitsplan ontvangen. Op 6 februari 2019 is de aanvraag ambtelijk compleet bevonden. De aanvraag voldoet aan de vereisten voor de aangevraagde activiteiten. Het ontwerpbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is de omgevingsvergunning definitief te verlenen.

Risico's

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

Financiën

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

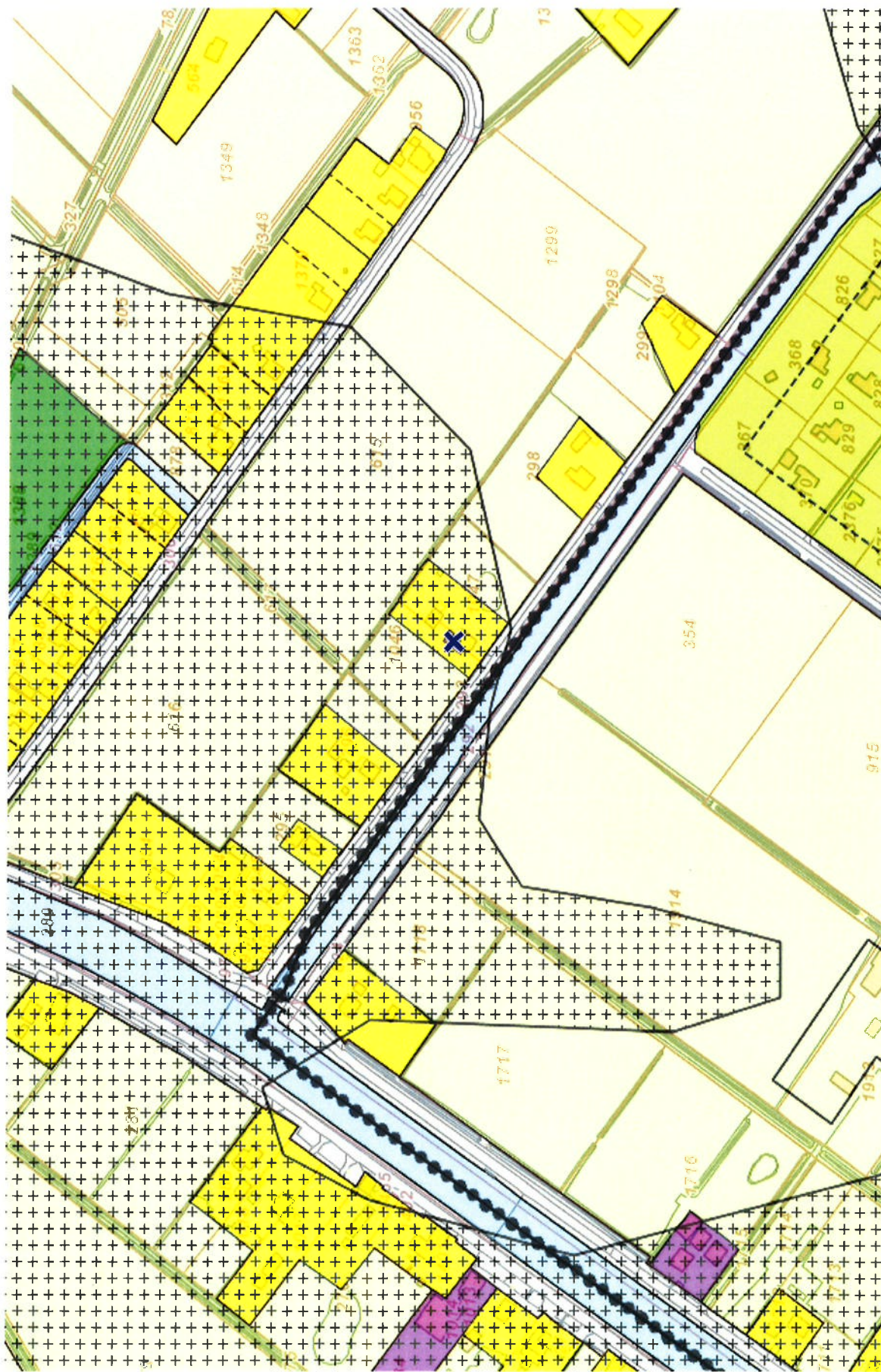
Communicatie

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.

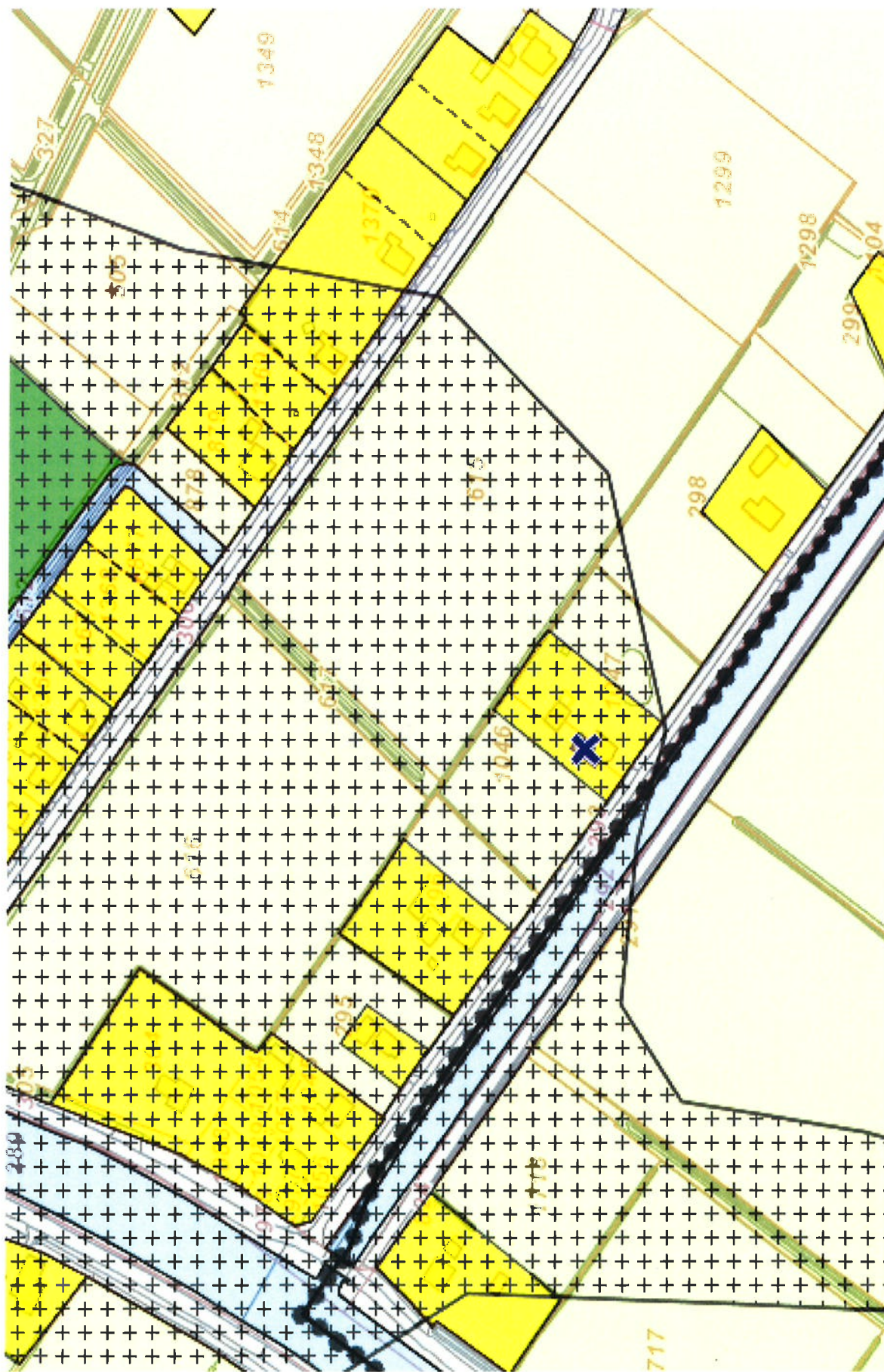
Bijlagen

- Bijlage 1 - Bestemmingsplankaartuitsnede van de omgeving van het perceel 't Lijntje 8 en 8a in Bruchterveld
- Bijlage 2 - Bestemmingsplankaartuitsnede van de directe omgeving van het perceel 't Lijntje 8 en 8a in Bruchterveld
- Bijlage 3 - Luchtfoto van het perceel 't Lijntje 8 en 8a in Bruchterveld
- Bijlage 4 - Definitieve omgevingsvergunning
- Bijlage 5- Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 1 – Bestemmingsplankaartuitsnede van de omgeving van het perceel 't Lijntje 8 en 8a in Bruchterveld



Bijlage 2 – Bestemmingsplankaartuitsnede van de directe omgeving van het perceel 't Lijntje 8 en 8a in Bruchterveld



Bijlage 3 – Luchtfoto van het perceel 't Lijntje 8 en 8a in Bruchterveld

