

Collegevoorstel

Zaaknummer: 2443518
Documentnummer: 2443521

Datum college 18 juni 2019

Onderwerp: Vaststelling omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het splitsen van de woning op het perceel Collendoornerdijk 7 - 7i in Collendoorn

HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Een omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd ruimtelijke ordening voor de splitsing van de woning op het perceel Collendoornerdijk 7 in Collendoorn.

Inleiding

Op 28 december 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning (V2018-2033-01) ontvangen voor het splitsen van de woning op het perceel Collendoornerdijk 7 en 7i in Collendoorn. Het bestemmingsplan Buitengebied (uit 1989) is nog van toepassing op dit perceel. De regels van het bestemmingsplan staan geen woningsplitsing toe, waarbij één extra woning inpandig wordt toegestaan. Middels een omgevingsvergunning uitgebreid kan éénmalig van het bestemmingsplan worden afgeweken en daarmee kan de woningsplitsing worden vergund. De woning is kadastraal gesplitst en wordt bewoond door twee zelfstandige huishoudens.

Op 2 april 2019 hebben wij ingestemd om de ontwerpbesikking terinzage te leggen. De ontwerpbesikking heeft vanaf 11 april 2019 tot en met 22 mei 2019 terinzage 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 Collendoornerdijk 7 en 7i in Collendoorn liggen enkele agrarische bestemmingen en veel woonbestemmingen. Beleidsmatig past de woningsplitsing, omdat het een bestaande inwoonsituatie betreft binnen een bestaande woonbestemming op een erf die als woonerf is ingericht.

Geconstateerd is dat binnen een straal van 200 meter twee actieve agrarisch bedrijven liggen. Het eerste bedrijf betreft een melkveebedrijf gelegen op het perceel Havezateweg 2-2a in Collendoorn. De afstand tussen de te splitsen woning op het perceel Collendoornerdijk 7-7i en het melkveebedrijf op het perceel Havezateweg 2 bedraagt meer dan 50 meter en de uitbreidingsmogelijkheden van het melkveebedrijf liggen afwaarts, gerekend vanaf het perceel Collendoornerdijk 7-7i.

Het tweede bedrijf betreft een vleesveebedrijf en ligt op het perceel Venneweg 1a in Collendoorn. De afstand tussen het vleesveebedrijf aan de Venneweg 1a en perceel Collendoornerdijk 7 bedraagt circa 180 meter.

De onderlinge afstanden tussen perceel Collendoornerdijk 7 en de twee bedrijven zijn voldoende groot, omdat de woningsplitsing op het perceel Collendoornerdijk 7 in pandig plaatsvindt in een bestaande woning. De afstanden tussen de bedrijven en het te splitsen woonhuis blijven ongewijzigd.

Dat is ook gelijk de reden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De bestaande emissie-uitstoot op de woning verandert door de in pandig woningsplitsing niet.

Tenslotte biedt het erf voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van de twee huishoudens. Parkeren gebeurt op eigen erf. Gezien deze feiten is de woningsplitsing verantwoord.

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. De uitvoering hiervan wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Het ruimtelijk kwaliteitsplan verwoordt de wijze van landschappelijke inpassing van het erf. Het ruimtelijk kwaliteitsplan laat zien dat het erf als één erf wordt ingericht. 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 31 december 2018 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen omtrent het onderdeel bouwen. Op 24 februari 2019 is de aanvulling op het ruimtelijk kwaliteitsplan ontvangen. Op 24 februari 2019 is de aanvraag ambtelijk compleet bevonden. De aanvraag voldoet aan de vereisten voor de aangevraagde activiteiten. Het ontwerpbesluit heeft 6 weken terinzage 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 kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend. Deze kans wordt klein geacht.

Financiën

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

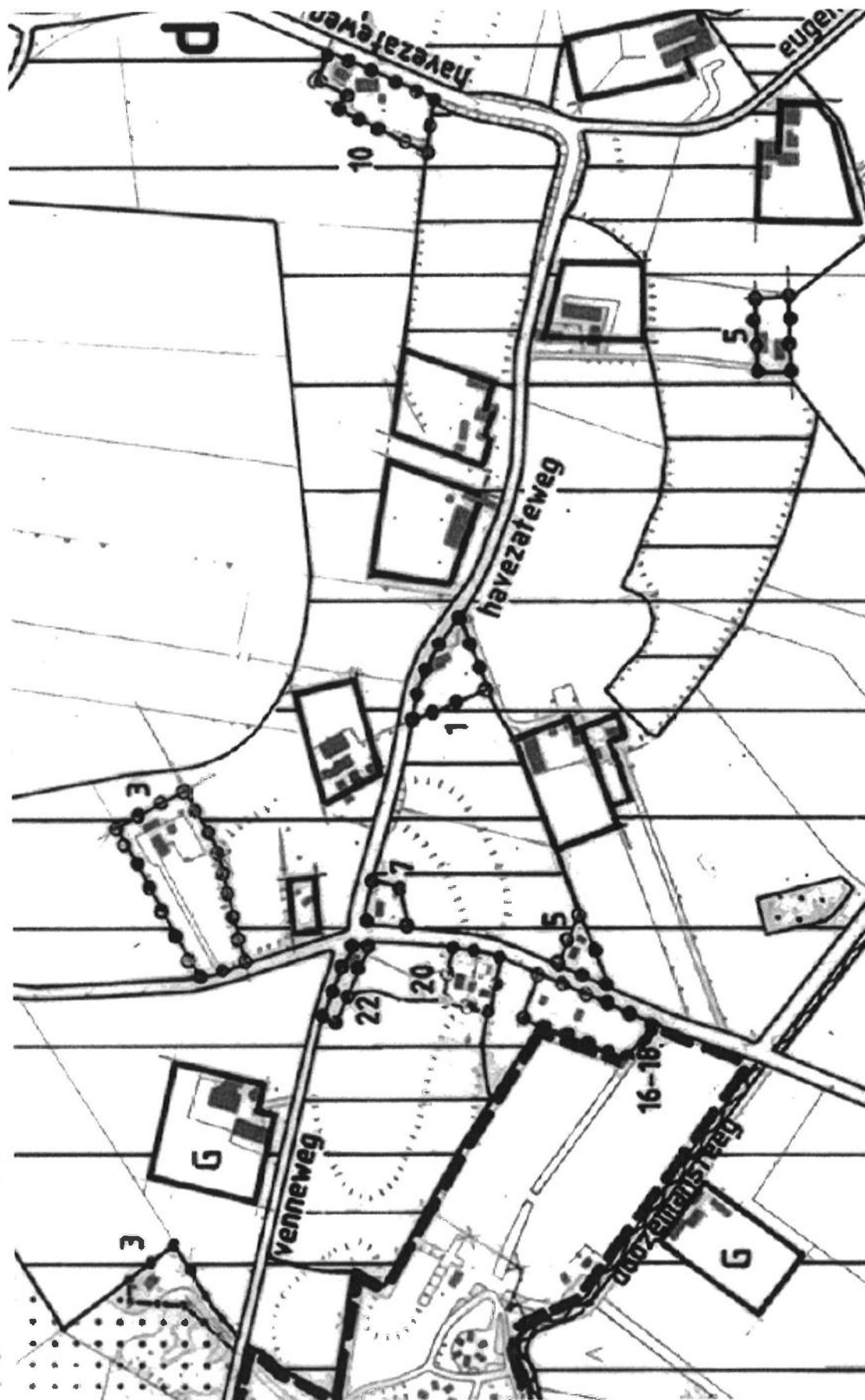
Communicatie

Het besluit verlenen omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door de toezending van de omgevingsvergunning naar de aanvrager. Het besluit wordt bekendgemaakt in huis-aan-huis De Toren, Staatscourant en op de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1. Bestemmingsplankaartuitsnede plan buitengebied 89 met perceel Collendoornerdijk 7 en 7i in Collendoorn
2. Luchtfoto van het perceel Collendoornerdijk 7 en 7i in Collendoorn
3. Definitieve omgevingsvergunning
4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 1 – Bestemmingsplankaartuitsnede plan buitengebied 89 met perceel Collendoornerdijk 7 en 7i in Collendoorn



Bijlage 2 – Luchtfoto van het perceel Collendoornerdijk 7 en 7i in Collendoorn

