

Collegevoorstel

Zaaknummer: 2373760

Datum college 22 januari 2019

Documentnummer: 2373777

Behandeld door:

E-mail:

Onderwerp: Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het splitsen van de woning Rondweg 3 en 3a in Schuinesloot.

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 aan het perceel Rondweg 3 - 3a in Schuinesloot.

Inleiding

Op 22 maart 2018 is een aanvraag om een omgevingsvergunning (V2018-0510-01) binnengekomen voor het splitsen van de woning aan het perceel Rondweg 3-3a in Schuinesloot. Het gaat om een inwoonsituatie die is ontstaan toen het oude bestemmingsplan Buitengebied (uit 1989) nog gold, maar de inwoonsituatie voldoet niet meer aan de regels voor woningsplitsing uit het nieuwe bestemmingsplan. De woning is kadastraal gesplitst en wordt bewoond door twee zelfstandige huishoudens.

Op 13 november 2018 hebben wij ingestemd om de ontwerpbeschikking ter inzage te leggen. De ontwerpbeschikking heeft van 20 november 2018 tot en met 2 januari 2019 ter inzage gelegen onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt: er zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning kan verleend worden.

Beoogd effect

Door de omgevingsvergunning te verlenen wordt de bestaande situatie gelegaliseerd.

Argumenten

1. Omgeving

In de omgeving van het perceel Rondweg 3 - 3a liggen respectievelijk veel woonbestemmingen, waardoor de woningsplitsing beleidsmatig past op die locatie. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een minimale afstand van 450 meter. Het agrarisch bedrijf wordt gelet op de ruime afstand en de woonbestemmingen die reeds dichterbij zijn gelegen, niet belemmerd in zijn 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 de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet.
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 vergunning verbonden.

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. De aanvraag voldoet aan de vereisten voor de aangevraagde activiteiten.

De aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Ook is er een goed ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Uiterlijk één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet het ruimtelijk kwaliteitsplan uitgevoerd zijn en in stand worden gehouden.

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.

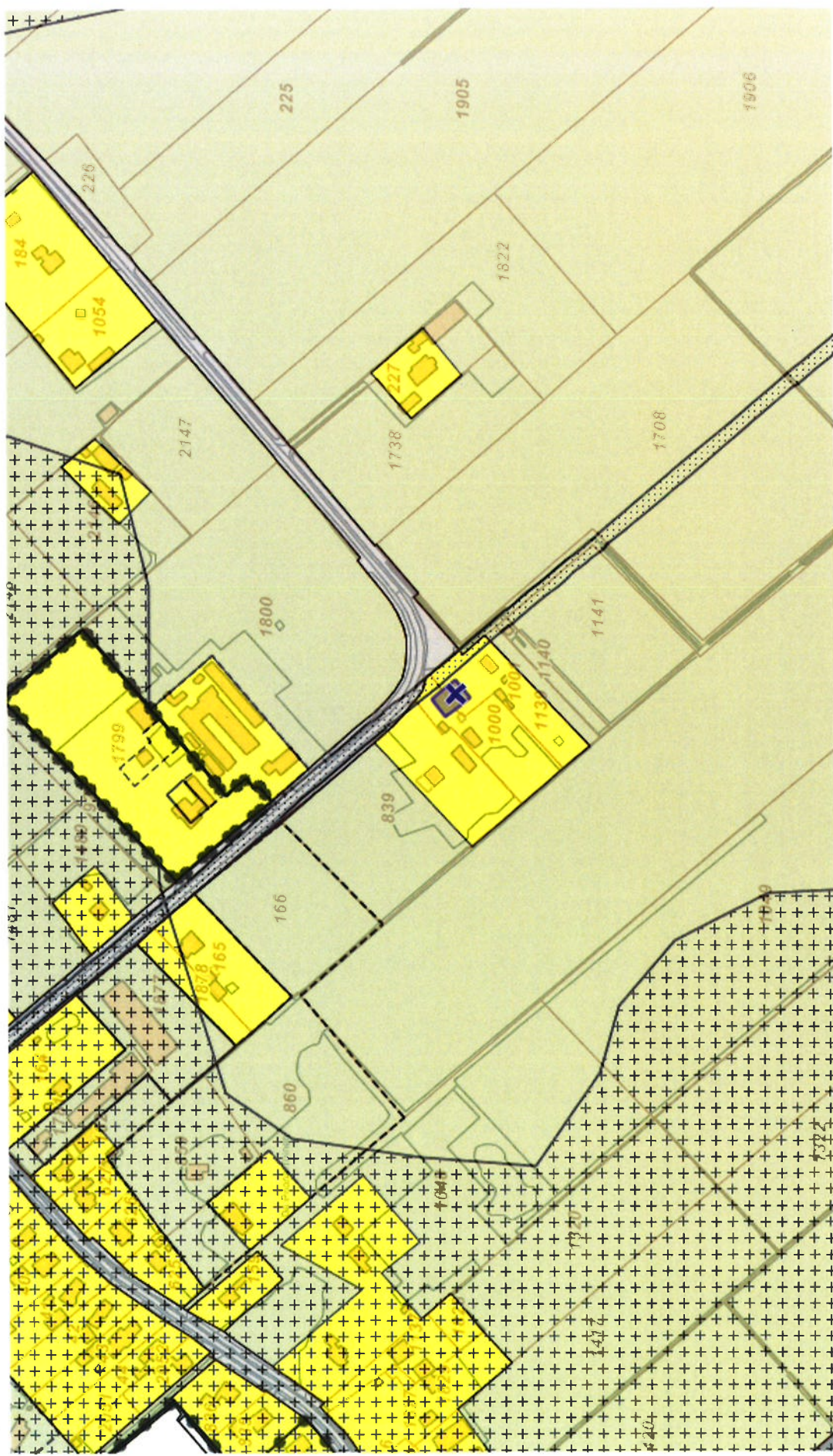
Communicatie

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
- Luchtfoto perceel Rondweg 3 - 3a Schuinesloot
- Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning
- Bouwtekeningen en ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 1 - Bestemmingsplankaartuitsnede



Bijlage 2 – Luchtfoto perceel Rondweg 3 -3a Schuinesloot

