

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

(Uitgebreide procedure)

Dossiernummer 132911

Aanvraag

Op 21 januari 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van mevrouw E. Van Giersbergen-Liebregts voor het splitsen van de hoofdwoning op Landgoed 't Lot in Moergestel.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteit:

- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Ontvankelijkheid

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de gestelde indieningsvereisten voldoet (artikel 2.8 van de Wabo). De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarin is vastgelegd welke gegevens en bescheiden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 21-04-2022 heeft de gemeenteraad de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen is als bijlage bij de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning gevoegd. Hiermee wordt de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen onderdeel van de ontwerpbeschikking-omgevingsvergunning.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 en artikel 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning.

Activiteit

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden als gewaarmerkte stukken meegezonden met het besluit:

1. Aanvraagformulier;

2. Ruimtelijke onderbouwing;
3. Stedenbouwkundige motivering gemeente Oisterwijk;
4. Omgevingsdialoog.

Oisterwijk, 3 juni 2022

Met vriendelijke groet,

Coen Boode
Secretaris

Hans Janssen
burgemeester

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 juni 2022 ter inzage.

Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van terinzagelegging zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning indienen bij burgemeester en wethouders van Oisterwijk, postbus 10101, 5060 GA Oisterwijk.

Bijlagen

De volgende onderdelen maken deel uit van de ontwerpbeschikking-omgevingsvergunning met kenmerk 132911 voor het splitsen van de hoofdwoning op Landgoed 't Lot in Moergestel.

Bijlage 1, Voorschriften

Bijlage 2, Overwegingen

Bijlage 3, Ontwerp verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad, d.d. 21-04-2022

Bijlage 1, Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

- In het volume worden maximaal twee woonfuncties ondergebracht.
- De breedte van het volume is op de gemeenschappelijke ruimte (cour) van het erf georiënteerd.
- Het volume kan worden voorzien van dwarskappen.

Bijlage 2, Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Overwegingen ten aanzien van de activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan".

BESTEMMINGSPLAN

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Landgoed 't Lot/Camping de Boskant Oisterwijk". Het perceel heeft daarin de enkelbestemming "landgoed wonen".

Op grond van artikel 6.4 lid 1 van de bijbehorende bestemmingsplanvoorschriften is per bouwvlak ten hoogste één woning toegestaan.

Door het splitsen van de hoofdwoning, worden er twee woningen gerealiseerd op het bouwvlak.

Op grond van artikel 6.4 lid 2 van de bijbehorende bestemmingsplanvoorschriften dient de inhoud van de woning niet minder dan 1500 m³ te bedragen.

Door het splitsen van de hoofdwoning, wordt de inhoud van de woningen 750 m³.

Dit betekent dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN

Er zijn geen of onvoldoende binnenplanse afwijkmogelijkheden om het bouwplan mogelijk te maken. Ook is het niet mogelijk om met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning voor de aanvraag te verlenen.

Projectafwijkingbesluit (artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo)

Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een AMvB of met een voorbereidingsbesluit, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag en uit de overige stukken die zijn aangeleverd blijkt dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, vandaar dat medewerking kan worden verleend aan de aangevraagde omgevingsvergunning voor het splitsen van de hoofdwoning.

OMGEVINGSDIALOOG

Er is uitleg en inzicht gegeven aan direct omwonenden, door middel van schetsplannen over de gewenste woningen en de benodigde afwijking hiervoor binnen het bestemmingsplan. Tegen de voorgenomen plannen heeft men geen bezwaar. De omgevingsdialoog is zorgvuldig gevoerd.

Conclusie

Gelet op artikel 2.12 van de Wabo zijn wij voornemens omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen.

Bijlage 3, Ontwerp verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad, d.d.
21-04-2022