

Gemeente Losser



't Lossers hoes

Raadhuisplein 1

Corr. Adres:

Postbus 90

7580 AB Losser

Tel. 053-537 74 44

Fax 053-537 73 17

E-mail: gemeente@losser.nl

NL04 BNGH 0285 0316 78

Uw brief van:

Zaaknummer: 21Z01142

Losser, 1 maart 2022

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 22.0005941

Bijlagen:

Team: PVH

Verzonden: 2 maart 2022

Inl.: Jody Ebecilio

Doorkiesnr.: 088-8200940

Onderwerp:

ontwerpbesluit

omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED],

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 april 2021, via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 6047395) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel Rosmolen 61, 7587 RP de Lutte, kadastraal bekend onder LSR00, sectie G, nummer 3705.

Het zaaknummer van de aanvraag is 21Z01142. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Ontwerpbesluit

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om, gelet op van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna; Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Per activiteit zijn de overwegingen benoemd. Deze zijn nader beschreven en uitgewerkt in de navolgende pagina's in dit ontwerpbesluit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met een uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

Bescheiden behorend bij dit besluit

De volgende documenten zijn onderdeel van dit ontwerpbesluit.

<i>Ons kenmerk</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>OLO kenmerk (bestandsnaam)</i>
21.0012366	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING (PUBLICEERBARE)/ BOUW WONING/ ROSMOLEN 61	6047395_1619783845911_publiceerbareaanvraag.pdf
21.0012371	TEKENING/ AANVRAAG/ TECHNISCH BLAD	6047395_1619783810280_Technisch_blad_21-4-21.pdf
21.0012372	BEREKENING/ AANVRAAG/ BENG BERKENING	6047395_1619783740185_BENG_berekening.pdf
21.0012373	BEREKENING/ AANVRAAG/ BOUWBESLUIT BERKENING	6047395_1619783757640_bouwbesluitberekening.pdf
21.0012374	BEREKENING/ AANVRAAG/ MPG BERKENING	6047395_1619783775181_MPG_berekening_Wolters.pdf
21.0012375	BEREKENING/ AANVRAAG/ STATISCHE BERKENING	6047395_1619783793580_statistische_berekening.pdf
21.0016088	BEREKENING/ AANVULLEND/ GELUIDSDRUK OP DE PERCEELGRENS	6047395_1623061946521_Geluidsdruk.pdf
21.0016090	BEREKENING/ AANVULLEND/ VENTILATIEBEREKENING GARAGE	6047395_1623061967319_ventilatieberekening_garage.pdf
21.0016229	OVERIG DOCUMENT/ AANVULLEND/ CERTIFICAAT ESHAGUM DAKBANEN	6047395_1623133464101_komo_attest_eshagum.pdf
21.0035393	RAPPORT/ AANVULLEND/ WATERTOETS 29-11-2021	6047395_1639653343677_Digitale_watertoets.pdf
21.0035394	TEKENING/ AANVULLEND/ OVERZICHTSTEKENING 29-06-2021	6047395_1639653364100_tekeningen.pdf
22.0005574	RAPPORT/ AANVULLEND/ RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 01-02-2022	6047395_1645687384252_20220222_ROB_De_Lutte_Rosmolen_61.pdf

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Op grond van artikel 2.7, van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna; Mor), dienen de volgende gegevens en bescheiden uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden via het Omgevingsloket voor goedkeuring te worden aangeleverd:

Uit het oogpunt van veiligheid binnen de openbare ruimte en directe omgeving

Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan de afdeling Vergunningen en Handhaving, team vergunningen worden overlegd.

Uit het oogpunt van constructieve veiligheid:

Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn dan wel het constructieprincipe betreft, te weten:

- tekening en berekening van de 1e verdiepingvloer.

Publicatie

Dit ontwerpbesluit wordt op grond van artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna; Awb) kenbaar gemaakt in de Week van Losser.

Ter inzage

Dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Awb met ingang van donderdag 10 maart 2022 tot en met woensdag 20 april 2022 ter inzage. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit. Zij kunnen dat doen bij het college van burgemeester en wethouders van Losser, Postbus 90, 7580 AB te Losser.

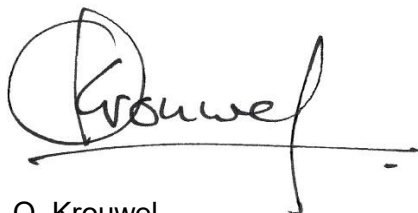
Vragen

Mochten er naar aanleiding van dit ontwerpbesluit vragen zijn, kunt u contact opnemen met Jody Ebecilio. Hij is op maandag t/m vrijdag (08.00 uur t/m 12.00 uur) te bereiken via telefoonnummer 088-8200940 en mailadres j.ebecilio@losser.nl.

Wij verzoeken u bij correspondentie over deze zaak altijd het eerder genoemde zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Losser,
teamleider Plannen, vergunnen en handhaven,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Krouwel'. The signature is stylized with a large, circular initial 'O' and a long, horizontal stroke extending to the right.

O. Krouwel

A. PROCEDUREEL

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (hierna; Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna; Mor).

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

Verlenging termijn

Wij hebben binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag gebruikt gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn van zes maanden te verlengen met zes weken als bedoeld in artikel 3.12, lid 8 Wabo.

B. ACTIVITEIT: HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

B1. Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bouwbesluit

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk gemaakt dat de activiteiten voldoen aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening. Gelet op de aard en omvang van het bouwwerk kan op grond van artikel 2.1.5, lid 4, van de bouwverordening worden afgeweken van de verplichting tot het indienen van een onderzoeksrapport met betrekking tot de gesteldheid van de bodem. Een bodemonderzoeksrapport is niet noodzakelijk. Het is aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Losser.

Bestemmingsplan

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van het bestemmingsplan. vanuit de beoordeling wordt het volgende opgemerkt.

De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan De Lutte 2020 is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming Wonen.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met het bouwen binnen het bouwvlak en per bouwvlak er het bestaand aantal woningen zijn toegestaan en dat aan-, uit en bijgebouwen 4 meter achter de voorgevel geplaatst dient te worden.

Op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Daardoor is ook automatisch de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" op de aanvraag van toepassing.

Medewerking

Er kan op grond van artikel 2.12 van de Wabo worden afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Er is geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10, lid 1, sub c, van de Wabo. Voor verdere motivering ten aanzien van dit onderdeel wordt verwezen naar hoofdstuk "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

Welstand

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van de welstandsnota. De aanvraag is gelegen in het welstandsgebied "Dorpskern de Lutte".

Voor dit gebied zijn geen welstandscriteria van toepassing, en daarmee welstandsvrij. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk” zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Uitvoeringsvoorschriften

In deze beschikking zijn de volgende uitvoeringsvoorschriften, voor bovengenoemde activiteit, opgenomen.

B. ACTIVITEIT: HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

B2. Uitvoeringsvoorschriften

Algemeen

-		Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Losser en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
-		De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
-		Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
-		Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
-		Hemelwaterafvoer mag niet worden aangesloten op de riolering.

Meldingsplicht

- Het namens het college van burgemeester en wethouders aangeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen.
- De volgende werkzaamheden moeten aan het team Plannen, vergunnen en handhaven worden gemeld. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer 053-5377444, en e-mailadres handhaving@losser.nl. Indien niet gemeld kan er niet met de desbetreffende werkzaamheden gestart worden.

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk	Minimaal twee weken voor de start van het werk
Het aangeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen	schriftelijk	Minimaal twee weken voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang
Heiwerk (inclusief proefpalen)	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang
Storten van beton	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	schriftelijk	Onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil	schriftelijk	Onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van dakbedekking	schriftelijk	Onmiddellijk na voltooiing *

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	schriftelijk	Volgens voorschrift
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk	Uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Voor de met een * in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze gedurende een periode van drie werkdagen nadat de kennisgeving is gedaan niet zonder toestemming aan het oog mogen worden onttrokken.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

- Uiterlijk drie dagen voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overlegd, inclusief een door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.
- Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan het team Plannen, vergunnen en handhaven worden overlegd.

Riolering en hemelwaterafvoer

Vanuit het team Plannen, vergunnen en handhaven is advies gevraagd met betrekking tot infra activiteiten welke bij de aanvraag behoren. De aanvraag voor een vergunning heeft betrekking op:

- Aansluiting op de riolering

In deze memo zijn de bevindingen en adviezen vanuit het team Beheer fysieke ruimte ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen.

Bij de aanleg van de nieuwe woning dient rekening te worden gehouden dat de riolering gescheiden wordt aangelegd.

Afvoer vuilwater:

Het vuilwaterriool (DWA) van de woning aan de Rosmolen 61 dienen te worden aangesloten op het nieuw gelegde DWA-riool. Ten behoeve van de woning is een uitlegger aangelegd, kleur rood/bruin, per kavel één uitlegger tot 0,50m over de erfgrans en eindigen met een ontstoppingsstuk en een eindkap. De huisaansluiting (DWA) particulier terrein dient ook in de kleur rood/bruin te worden aangelegd.

Afvoer hemelwater:

Het hemelwater afkomstig van het dak en de terreinverharding van de nieuwbouw mag **niet** worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dient op eigenterrein verwerkt te worden. Daarnaast kan het hemelwater ook bovengronds worden afgevoerd naar de voorzijde van het perceel. Waar het zichtbaar bovengronds aangeboden dient te worden. De afstroming van het hemelwater mag een overlast veroorzaken bij de naast gelegen percelen. Onder de voorwaarde dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende dakmaterialen.

Conclusie:

Het vuilwater van de woning aan de Rosmolen 61 dient te worden aangesloten op het aangelegde DWA-riool. Hiervoor is aan de voorzijde van de woning een uitlegger aangelegd. Echter het hofje waar de woning Rosmolen 61 gesitueerd is geen gemeentelijk eigendom, bij de gemeente is niet bekend hoe de riolering hier ligt. Eigenaar is bouwbedrijf Poppink.

Het hemelwater mag **niet** worden aangesloten op de gemeentelijke riolering en dient op eigen terrein verwerkt te worden of kan bovengronds aan de voorzijde van het perceel worden aangeboden. *Op tekening bij de aanvraag staat niet vermeld hoe de riolering en de afvoer van de riolering is geregeld, kan die dan ook niet controleren.*

C. ACTIVITEIT: HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

C1. Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bestemmingsplan

De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "De Lutte 2020" is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming "Wonen".

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

De aanvraag is in strijd met Het plan is in strijd met artikel 23.2 sub a onder 1, hierin wordt bepaald dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Het hoofdgebouw wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd.

Tevens is het plan in strijd met artikel 23.2 sub a onder 2, waarin is gesteld dat per bouwvlak alleen het bestaande aantal woningen zijn toegestaan. Aangezien er geen bestaande woningen zijn, is het plan in strijd omdat er een nieuwe woning zal worden gebouwd.

Volgens artikel 23.2 sub b onder 1, dient de afstand van aan-, uit- en bijgebouwen 4 meter achter de voorgevel geplaatst te worden. In dit plan wordt de aanbouw voor de voorgevel geplaatst.

Afwijkingsmogelijkheden

In beginsel dient een omgevingsvergunning te worden geweigerd indien deze in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan. In artikel 2.12 van de Wabo zijn uitzonderingen opgenomen waarmee, ondanks dat er sprake is van strijd met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Afwijken is mogelijk

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de uitzonderingen getoetst benoemd in artikel 2.12 van de Wabo. Er kan van de voorschriften van het bestemmingsplan worden afgeweken. Met toepassing van de volgende uitzondering zal dat mogelijk zijn.

Projectafwijkingsbesluit

Er is bekeken of er op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van Wabo medewerking verleend kan worden. Indien er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing kan er van deze mogelijkheid gebruik gemaakt worden.

De raad van de gemeente Losser heeft op d.d. 29 maart 2011 besloten om, op grond van artikel 6.5, lid 3 van de Bor, de afwijking van het bestemmingsplan (met toepassing van een projectafwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1, sub 1, onder 3, van de Wabo) als categorie van activiteiten aan te wijzen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wabo niet vereist.

Er is door de aanvrager op 1 februari 2022 een ruimtelijke onderbouwing ingediend. De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan alle relevante aspecten en aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

Positief

Het college heeft op 1 maart 2022 besloten medewerking te verlenen aan een projectafwijkingbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo. Er is voor dit project sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. De gevraagde activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen beletselen voor de uitvoering.

Conclusie (met afwijkingbesluit)

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo kan er van de voorschriften van het bestemmingsplan worden afgeweken. Er is voor dit project sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing en maakt onderdeel uit van de beschikking.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen meer om de omgevingsvergunning te weigeren.