



'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: 21Z03263

Losser, 11 mei 2022

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 22.0011957

Bijlagen:

Team: PVH

Verzonden:

Inl.: Jody Ebecilio

Doorkiesnr.: 088-8200940

Onderwerp:

besluit omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED],

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 december 2021, via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 6623837) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel met het toekomstige adres Tjaskermolen 36 in De Lutte, kadastraal bekend onder LSR, sectie G, nummer 2923.

Het zaaknummer van de aanvraag is 21Z03263. 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.

Ons kenmerk	Onderwerp	OLO kenmerk (bestandsnaam)
21.0036916	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING (PUBLICEERBARE)/ BOUW WONING/ TJASKERMOLLEN 36	6623837_1640812762473_publiceer bareaanvraag.pdf
21.0036919	BEREKENING/ AANVRAAG/ GEOTECHNISCH ONDERZOEK	6623837_1640812457458_2658_res ultaten_grondonderzoek_De_Lutte.p df
21.0036920	BEREKENING/ AANVRAAG/ STATISCHE BEREKENING	6623837_1640812511439_2021- 178_Berekening_Nieuwbouw_wonin g_ [REDACTED] Tjaskermolen_36_t e_De_Lutte_BEV.pdf
21.0036921	BEREKENING/ AANVRAAG/ BOUWBESLUITTOETS	6623837_1640812562129_PR17762 -_woning_te_De_Lutte_-_BB.pdf
21.0036922	BEREKENING/ AANVRAAG/ MPG BEREKENING	6623837_1640812591409_PR17762 -_woning_te_De_Lutte_-_MPG.pdf
21.0036923	BEREKENING/ AANVRAAG/ BENG BEREKENING	6623837_1640812621659_PR17762 -_woning_te_De_Lutte-_BENG.pdf
21.0036924	BEREKENING/ AANVRAAG/ VOORLOPIGE ENERGIELABEL	6623837_1640812678673_PR17762 -_woning_te_De_Lutte- _voorlopige_energielabel.pdf
22.0003010	TEKENING/ AANVULLEND/ B-01 PLATTEGRONDEN, GEVELS, DOORSNEDEN 01-02-2022	6623837_1643750313471_B- 01_ [REDACTED] _01-02-2022.pdf
22.0003012	TEKENING/ AANVULLEND/ B-02 TECHNISCH BLAD 01-02-2022	6623837_1643750313509_B- 02_ [REDACTED] _01-02-2022.pdf
22.0003013	TEKENING/ AANVULLEND/ TRAPDETAILS 01-02-2022	6623837_1643750337825_Trapdetai ls_01-02-2022.pdf
22.0004535	TEKENING/ AANVULLEND/ COMBINATIEVLOER 1 D.D. 09-02- 2022	6623837_1644955286705_220437D ef_1.pdf
22.0004536	TEKENING/ AANVULLEND/ COMBINATIEVLOER 2 D.D. 09-02- 2022	6623837_1644955338458_220437D ef_2.pdf
22.0004537	BEREKENING/ AANVULLEND/ BEGANE GROND VLOER 09-02- 2022	6623837_1644955370175_Berekeni ng_220437.pdf

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 12 mei 2022 tot en met woensdag 22 juni 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.

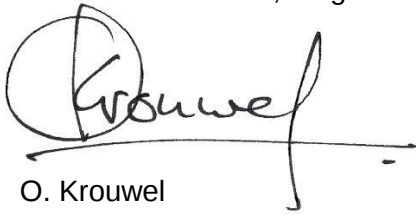
Vragen

Mochten er naar aanleiding van dit ontwerpbesluit vragen zijn, kunt u contact opnemen met Jody Ebecilio. Jody Ebecilio is op maandag t/m vrijdag (08.00 uur tot 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,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Krouwel', with a large circular flourish on the left and a horizontal line 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 van 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 27 januari 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren.

We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 15 februari 2022.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, met de latere aanvullingen, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en verder in behandeling genomen.

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. Vanuit de beoordeling wordt het volgende opgemerkt.

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. 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.

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 Losser”.

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.

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.
- Materiaal- en kleurmonsters, monsters van stenen en monsters van dakbedekking moeten, voordat met de bouw wordt begonnen, ter goedkeuring worden ingediend bij het team Plannen, vergunnen en handhaven. Pas na goedkeuring mogen bedoelde materialen en kleuren worden toegepast.

Riolering en hemelwaterafvoer

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 woningen aan de Tjaskermolen 36 dient te worden aangesloten op het bestaande 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. Het hemelwater kan ook naar de kavelsloot aan de achterzijde worden afgevoerd. Daarnaast kan het hemelwater ook bovengronds worden afgevoerd naar de voorzijde van het perceel. Waar het zichtbaar bovengronds aangeboden dient te worden. Onder de voorwaarde dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlopende dakmaterialen.

Conclusie:

Het vuilwater van de woning aan de Tjaskermolen 36 dient te worden aangesloten op het bestaande DWA-riool. Hiervoor is aan de voorzijde van de woning een uitlegger aangelegd.

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 of geloosd worden op de kavelsloot aan de achterzijde van het perceel.

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.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan:

- Volgens artikel 23.2, onder a, lid 2, van de bestemmingsplanregels is per bouwvlak het bestaande aantal woningen toegestaan, danwel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Er is in dit bouwvlak geen maximum aantal woningen aangegeven. Daarom neemt het aantal woningen toe met 1 door dit bouwplan en dat is in strijd met het bestemmingsplan. Om het voornemen mogelijk te maken dient binnen het bouwvlak een extra woning te worden toegestaan. De mogelijkheid om ter plaatse een woning te realiseren is per abuis komen te vervallen bij de vaststelling van bestemmingsplan “de Lutte 2020”. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan was de bouw van een woning ter plaatse namelijk wel toegestaan. Door middel van toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo kan dit worden gerepareerd.
- Volgens artikel 23.2, onder a, lid 10, van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden bedragen. In dit bouwplan wordt een gedeeltelijk plat dak gerealiseerd met een hellingshoek van 0 graden.

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 11 april 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 3 mei 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.

In het kader van participatie wordt verzocht dat de aanvrager de omwonenden op de hoogte stelt van de voorgenomen plannen.

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.