



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:
Uw kenmerk:
Bijlagen:

Zaaknummer: 21Z01377
Ons kenmerk: 21.0029891
Team: PVH
Inl.: Jody Ebecilio
Doorkiesnr.: 088-8200940

Losser, 2 november 2021

Verzonden: 5 november 2021

Onderwerp:
ontwerpbesluit
omgevingsvergunning

Geachte heer ,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 mei 2021, via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 5758729) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2-onder-1 kap woningen op de onderstaande percelen:

De percelen staan kadastraal geregistreerd als:

Losser, sectie G, nummer 3890, met de toekomstige adressen Wipmolen 10 en Wipmolen 10A, 7587 RS de Lutte.

Het zaaknummer van de aanvraag is 21Z01377. 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 artikel 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>
21.0015196	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING (PUBLICEERBARE)/ BOUW 2- ONDER-1 PAP/ WIPMOLEN 10A EN 10B	5758729_1622019563724_publiceer bareaanvraag.pdf
21.0015197	TEKENING/ AANVRAAG/ B-01- A1V OVERZICHTSTEKENING	5758729_1622018572941_2108_WI P_B-01-A1v.pdf
21.0015198	TEKENING/ AANVRAAG/ B-02-A1 OVERZICHTSTEKENING DAK	5758729_1622018599258_2108_WI P_B-02-A1.pdf
21.0015200	BEREKENING/ AANVRAAG/ DIVERSE BEREKENINGEN	5758729_1622018621719_berekenin g_dubbel_woonhuis_aan_de_Wipmo len_te_De_Lutte.pdf
21.0015201	BEREKENING/ AANVRAAG/ KAVEL 10A BOUWBESLUITTOETS	5758729_1622018662563_PR16744 _ _Wipmolen_10_te_De_Lutte_ - _Kavel_10a_ -_BB.pdf
21.0015202	BEREKENING/ AANVRAAG/ KAVEL 10B BOUWBESLUITTOETS	5758729_1622018662652_PR16744 _ _Wipmolen_10_te_De_Lutte_ - _Kavel_10b_ -_BB.pdf
21.0015203	BEREKENING/ AANVRAAG/ KAVEL 10A BENG BEREKENING	5758729_1622018662589_PR16744 _ _Wipmolen_10_te_De_Lutte_ - _Kavel_10a_ -_BENG.pdf
21.0015204	BEREKENING/ AANVRAAG/ KAVEL 10B BENG BEREKENING	5758729_1622018662679_PR16744 _ _Wipmolen_10_te_De_Lutte_ - _Kavel_10b_ -_BENG.pdf
21.0015205	BEREKENING/ AANVRAAG/ KAVEL 10A MPG BEREKENING	5758729_1622018662630_PR16744 _ _Wipmolen_10_te_De_Lutte_ - _Kavel_10a_ -_MPG.pdf
21.0015206	BEREKENING/ AANVRAAG/ KAVEL 10B MPG BEREKENING	5758729_1622018662718_PR16744 _ _Wipmolen_10_te_De_Lutte_ - _Kavel_10b_ -_MPG.pdf
21.0015207	BEREKENING/ AANVRAAG/ SPOUWMUUR BEREKENING WARMTEWEERSTAND	5758729_1622019453833_Rc- berekening_spuwmuur_woning.pdf
21.0015208	BEREKENING/ AANVRAAG/ SPOUWMUURISOLATIE	5758729_1622019428352_TF_euro wall.pdf
21.0015209	BEREKENING/ AANVRAAG/ PS- ISOLATIEVLOER	5758729_1622019428328_PDB18- 013-PS-isolatievloer_200_210
21.0015211	OVERIG DOCUMENT/ AANVRAAG/ KUNSTSTOF GEVELELEMENTEN	5758729_1622019428285_Komocert ificaat_Kunststof_Kozijnen
21.0015212	OVERIG DOCUMENT/ AANVRAAG/ SPOUWISOLATIE - ULTRADUN	5758729_1622019428344_Recticelln sulation_1512_leaflet-Eurowall-NL
21.0023060	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5758729_Ruimtelijke onderbouwing

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 van de fundering;
- tekening en berekening van de begane grondvloer;
- tekening en berekening van de 1^e verdiepingvloer.

Publicatie

Dit ontwerpbesluit wordt op grond van artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna; Awb) en artikel 6.14 van het Besluit omgevingsrecht kenbaar gemaakt in de Week van Losser en Staatscourant. De stukken kunnen ook via www.losser.nl/bekendmakingen en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken

Ter inzage

Dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Awb met ingang van donderdag 11 november 2021 tot en met woensdag 22 december 2021 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. De bescheiden kunnen ook via www.losser.nl/bekendmakingen en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien.

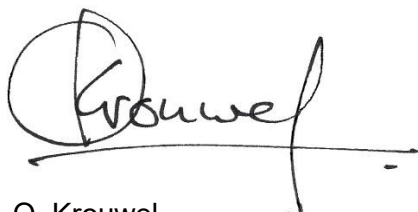
Vragen

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,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Krouwel', with 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.

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.

1. In de BENG berekening is een meetwaarde voor de infiltratie ingevuld van 0,4 dm³/s per m². Er dient daarom voor ingebruikname een blowerdoortest te worden uitgevoerd. De resultaten dienen ter beoordeling bij het bevoegd gezag ingediend te worden.
2. De woningen worden voorzien van een warmtepomp met een buitenunit. Van deze installatie mag het geluidsniveau op de perceelgrens maximaal 40 dB zijn. Er dient aangetoond te worden dat hieraan wordt voldaan.

Het is aannemelijk gemaakt dat de activiteiten voldoen aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012, met inachtneming van de bovenstaande voorwaarde. 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 reeds aannemelijk gemaakt dat de grond schoon verklaard is in een eerder stadium, de activiteit voldoet hierdoor 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.

De aanvraag is in strijd met het maximaal te bebouwen aantal woningen. Volgens de aanduidingen mogen er 7 woningen gebouwd worden, dit plan voorziet een aantal van 8 woningen.

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 dient naar de achterzijde van het perceel te worden afgevoerd waar het op de bestaande sloot kan worden geloosd.

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.

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 woning Wipmolen 10a en 10B dient aangesloten te worden 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 erfgrens en eindigen met een ontstoppingsstuk en een eindkap. De huisaansluiting (DWA) particulier terrein dient ook in de kleur rood/bruin te worden aangelegd.

Omdat hier het bestaande perceel gesplitst wordt van een vrijstaande woning naar een 2 onder 1 kap, moet er een extra riooluitlegger gemaakt worden voor het vuilwater. Hiervoor dient een aanvraagformulier te worden ingediend bij de gemeente.

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 sloot aan de achterzijde van het perceel. Onder de voorwaarde dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlopende dakmaterialen.

Voor de afvoer van het hemelwater geven ze op tekening aan dat het wordt geïnfiltreerd in de bodem. De bodemgesteldheid op het Luttermolenveld (klei) is niet echt geschikt voor infiltratie. Het is beter om het hemelwater naar de achterzijde van het perceel af te voeren waar het kan lozen op de bestaande sloot.

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 maximaal te bebouwen aantal woningen. Volgens de aanduidingen mogen er 7 woningen gebouwd worden, dit plan voorziet een aantal van 8 woningen.

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 17 augustus 2021 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 5 oktober 2021 besloten medewerking te verlenen aan een projectafwijkingsbesluit 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 afwijkingsbesluit)

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.