



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

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlagen:

Zaaknummer: 22Z01141
Ons kenmerk: 22.0022934
Team: PVH
Inl.: [Redacted]
Doorkiesnr.: [Redacted]

Losser, 4 oktober 2022
Verzonden: 6 oktober 2022

Onderwerp:
Ontwerpbesluit 1^e fase
omgevingsvergunning

Geachte [Redacted]

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 mei 2022, via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 6971819) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 10 woningen op het toekomstige adres Tjaskermolen 33 t/m 41a de Lutte, kadastraal bekend onder LSR00, sectie G, nummer 2929. Het zaaknummer van de aanvraag is 22Z01141. 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 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>
22.0012764	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING(PUBL ICEERBARE)	6971819_1652363096766_publiceer bareaanvraag.pdf
22.0012765	RAPPORT/ RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6971819_1652362832712_ROB_Tja skermolen_De_Lutte_10052022.pdf
22.0012767	RAPPORT/ PARKEERONDERZOEK TJASKERMOLLEN DE LUTTE	6971819_1652362832699_Notitie_P arkeeronderzoek_Tjaskermolen_De_ Lutte_011953.20220506.N1.02.pdf
22.0012768	RAPPORT/ DIGITALE WATERTOETS	6971819_1652362832693_Bijlage_2 _Watertoets_Tjaskermolen_De_Lutte .pdf
22.0012769	BEREKENING/ AERIUS BEREKENING	6971819_1652362832660_Bijlage_1 _AERIUS_berekening_Tjaskermolen _De_Lutte_20042022.pdf
22.0012770	FOTO/ LOCATIEFOTO	6971819_1652362721594_IMG_460 7.jpg
22.0012771	FOTO/ IMPRESSIE 1	6971819_1652362661781_3d_Tjask ermolen003.jpg
22.0012772	FOTO/ IMPRESSIE 2	6971819_1652362661755_3d_Tjask ermolen002.jpg
22.0012773	FOTO/ IMPRESSIE 3	6971819_1652362661719_3d_Tjask ermolen001.jpg
22.0012774	TEKENING/ SITUATIETEKENING/ S-00	6971819_1652362594596_2130_TJ A_S-00-A3.pdf

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.

Toezenen ontwerpbesluit

Gelet op het feit dat er toepassing wordt gegeven aan een projectafwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is het ontwerpbesluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel op grond van artikel 6.12 van het Bor.

Ter inzage

Dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Awb met ingang van donderdag 13-10-2022 tot en met woensdag 23-11-2022 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 [REDACTED]. Hij is op maandag t/m vrijdag te bereiken via telefoonnummer [REDACTED] en mailadres [REDACTED].

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,

[REDACTED]

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.

Vergunningverlening in twee fases

De aanvrager maakt gebruik van vergunningverlening in twee fases zoals benoemd in artikel 2.5 van de Wabo. In deze aanvraag wordt een omgevingsvergunning, fase 1 aangevraagd. Gelet op de bovenstaande faseringsregeling wijzen u op het volgende. Er is pas sprake van een wettelijk complete omgevingsvergunning wanneer naast deze omgevingsvergunning, fase 1 ook een omgevingsvergunning, fase 2 is verleend. Pas als toestemming is gegeven voor beide fasen, kunnen de activiteiten worden uitgevoerd.

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.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Bij deze aanvraag zijn de volgende onderdelen van toepassing:

Gemeenteraad

Bij de beoordeling is de activiteit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" van toepassing. Daarbij wordt bekeken of er met een projectafwijkingbesluit conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo medewerking kan worden verleend.

In deze situatie kan feitelijk de omgevingsvergunning pas verleend worden nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit geval is op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Bor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

De raad van de gemeente Losser heeft op d.d. 4 oktober 2022 onder kenmerk 22.0013916 besloten om, op grond van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerp-besluit verklaring van geen bedenkingen te nemen voor het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan "de Lutte 2020" met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo

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

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 maximale toegestane aantal woningen wordt overschreden. Daarnaast voorziet het plan in woningen gebouwd in een rij, daar waar enkel uitsluitend vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Tevens wordt de maximale goothoogte overschreden.

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 door de aanvrager op 12 mei 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. 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.

Positief

Het college heeft op 07 juni 2022 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.

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

Uitvoeringsvoorschriften 1^e fase

Algemeen

- 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.