



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

De heer [REDACTED]
[REDACTED]
7581 PA LOSSER

Uw brief van:	Zaaknummer: 23Z03369	Losser, 17 april 2024
Uw kenmerk:	Ons kenmerk: 24.0010557	
Bijlagen:	Team: PVH	Verzonden: 18 april 2024
	Inl.: Nick Spiecker	
	Doorkiesnr.: 0612674670	

Onderwerp:
ontwerpbesluit
omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED],

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 december 2023, via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 7701317) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een woning, het bouwen van een woning en een bijgebouw op het perceel Drielandweg 1A in Losser, kadastraal bekend onder gemeente Losser, sectie Q, nummer 871, 872.

Het zaaknummer van de aanvraag is 23Z03369. 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 2.1, lid 1, onder a, en artikel 2.1, lid 1, onder c, 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.

Voorwaarde

Sloopwerkzaamheden

Deze vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de bestaande woning Drielandweg 1 volgens tekening behorende bij dit besluit wordt teruggebracht naar maximaal 750 m³. De in de situatie tekening met rode stippellijn aangegeven bijgebouwen worden gesloopt. Deze werkzaamheden moeten worden afgerond binnen 3 weken na het in gebruik nemen van de nieuwe woning. Mocht er niet (of deels) worden

gesloopt, ontstaat er een strijdigheid met het omgevingsplan. In dit geval kan de gemeente handhavend optreden.

Afvoer vuilwater en hemelwater

Huidige situatie:

Afvoer vuilwater:

In de huidige situatie is het vuilwater van het perceel Drielandweg 1 aangesloten op de gemeentelijke drukriolering op pompput (PP1225) ter hoogte van de Drielandweg. Via een persleiding (hpe Ø63mm) wordt het verpompt richting Losser.

Afvoer hemelwater:

Het hemelwater afkomstig van de daken en terreinverharding mag **niet** op de riolering lozen. In de huidige situatie voert het hemelwater af richting de omgeving.

Toekomstige situatie:

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

Afvoer vuilwater:

De afvoer van het vuilwater van de nieuwbouw zal aangesloten moeten worden op de gemeentelijk riolering.

Voor het maken van een aansluiting zal rekeningen gehouden moeten worden met de volgende zaken:

- Op het eigenterrein, voor eigen rekening, dient het rioleringssysteem aangepast te worden en wel zodanig dat er een gescheiden systeem ontstaat waarbij het vuilwater afkomstig van de nieuwbouw onder vrij verval aangesloten kan worden op de bestaande riooluitlegger.
- Een aanpassing maken aan de gemeentelijke pompput is niet toegestaan. Mocht dit noodzakelijk zijn, zal in overleg met team Beheer Fysiek Ruimte dit gedaan moeten worden.

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, waar mogelijk kan het naar het oppervlaktewater (bremsloot) worden afgevoerd. Onder de voorwaarde dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlopende dak materialen.

Constructie

De toelaatbare grondspanning dient in het werk gecontroleerd te worden.

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>
23.0036640	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING(PUBLICEERBARE)/ DRIELANDWEG 1A	7701317_1702412900948_publiceerbareaanvraag.pdf
23.0036641	BEREKENING/ STATISCHE BEREKENING WONING	7701317_1702411720679_Statistische_berekening_verbouwing_drielandweg_1_2023-11-02.pdf
23.0036642	BEREKENING/ STATISCHE BEREKENING SCHUUR	7701317_1702411720583_Statistische_berekening_schuur_2023-11-14.pdf
23.0036643	BEREKENING/ STATISCHE BEREKENING NIEUW WOONHUIS	7701317_1702411720013_Statistische_berekening_nieuwbouw_woonhuis_drielandweg_1a_2023-10-31.pdf
23.0036645	OVERIG DOCUMENT/ ENERGIELABEL	7701317_1702411719950_PR20185_-_Drielandweg_1a_te_Losser_-_Voorlopig_energielabel.pdf
23.0036646	BEREKENING/ MPG BEREKENING	7701317_1702411719887_PR20185_-_Drielandweg_1a_te_Losser_-_MPG.pdf
23.0036647	BEREKENING/ BENG BEREKENING	7701317_1702411719762_PR20185_-_Drielandweg_1a_te_Losser_-_BENG.pdf
23.0036648	BEREKENING/ BOUWBESLUITTOETS	7701317_1702411719705_PR20185_-_Drielandweg_1a_te_Losser_-_BB.pdf
23.0036649	BEREKENING/ BOUWBESLUITTOETS	7701317_1702411719646_PR20185_-_Drielandweg_1_te_Losser_-_BB.pdf
23.0036651	BEREKENING/ PROJECTBEREKENING	7701317_1702411719563_AERIUS_projectberekening_20231206101627_OntwikkefaseDrielandweg11aLosserS6E7tqW5TKMp.pdf
23.0036652	BEREKENING/ PROJECTBEREKENING	7701317_1702411719526_AERIUS_projectberekening_20231204171015_GebruiksfasDrielandweg11aLosserRTaZnDPnet8C.pdf
23.0036653	RAPPORT/ VERKENNEND BODEMONDERZOEK	7701317_1702411719418_23064610_rapport_verkennend_bodemonderzoek_Drielandweg_1a_Losser.pdf
23.0036654	BEREKENING/ STIKSTOFBEREKENING	7701317_1702411719366_5726A_N_Drielandweg_1-1a_Losser.pdf
23.0036655	OVERIG DOCUMENT/ QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	7701317_1702411719255_5726_QS_Drielandweg_1-1a_Losser.pdf
23.0036656	TEKENING/ TECHNISCHE PLATTEGRONDEN EN DETAILS/ NIEUWBOUW	7701317_1702411719175_102_-_Woning_Drielandweg_1a_technisch_blad.pdf
23.0036657	TEKENING/ TECHNISCHE PLATTEGRONDEN EN DETAILS/ VERBOUWING	7701317_1702411719097_102_-_Verbouw_Woning_Drielandweg_1_technisch_blad.pdf
23.0036658	TEKENING/ TECHNISCHE PLATTEGRONDEN EN DETAILS/ SCHUUR	7701317_1702411719012_102_-_Schuur_Drielandweg_1a_technisch_blad.pdf
23.0036659	TEKENING/ BESTEKTEKENING/ NIEUWBOUW	7701317_1702411718951_101_-_Woning_Drielandweg_1a_Bouwaanvraag.pdf
23.0036660	TEKENING/ BESTEKTEKENING/ VERBOUWING	7701317_1702411718878_101_-_Woning_Drielandweg_1_Verbouwanvraag.pdf

23.0036661	TEKENING/ BESTEKTEKENING/ SCHUUR	7701317_1702411718785_101_- _Schoor_Drielandweg_1a_Bouwaan vraag.pdf
23.0036650	TEKENING/ PLATTEGROND	7701317_1702411719604_NL_Situat ietekening-Drielandweg-DO-V4-4-12- 2023.pdf
24.0008332	Voorstel aan BW	

Later aan te leveren gegevens

Uiterlijk 3 weken (21 kalenderdagen) voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de navolgende bescheiden ter goedkeuring aan de gemeente worden overlegd:

- Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan het team Plannen, Vergunnen en Handhaven worden overlegd;
- 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:
 - (hand)sonderingsrapport;
 - Tekening en berekening van de beganegrondvloer;
 - Tekening en berekening van de 1^e verdiepingsvloer;
 - Tekening en detailberekening van de van de staalconstructie, incl. CE-certificaten;
 - Tekening en berekening van de kapconstructie.

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 2 mei 2024 tot en met woensdag 12 juni 2024 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.

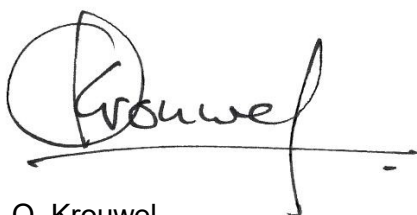
Vragen

Mochten er naar aanleiding van dit ontwerpbesluit vragen zijn, kunt u contact opnemen met Nick Spiecker. Hij is op maandag t/m vrijdag te bereiken via telefoonnummer 06-12674670 en mailadres n.spiecker@losser.nl.

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

Met vriendelijke groet,

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



O. Krouwel

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.

Koppeling andere wetregulering

Natuurbeschermingswet

Voor dit project is er een onderzoek gedaan naar de gevolgen voor omliggende Natura 2000-gebieden. Middels een Aeries-berekening is aannemelijk gemaakt dat er geen toename plaats vindt van stikstof depositie op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Gezien de aard en de ligging van de activiteiten van de locatie is er geen sprake van overige effecten op Natura 2000-gebieden. Het voornemen leidt niet tot nadelige effecten op Natura2000-gebieden. Er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig van Provincie Overijssel.

Flora en Fauna

Voor dit project is er een onderzoek gedaan naar de gevolgen voor Flora en Fauna soorten. Dit onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusies en aanwijzingen in hoofdstuk 7 van dit onderzoek moeten tijdens de werkzaamheden worden gevolgd.

1 ACTIVITEIT: HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

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. Vanuit de beoordeling wordt het volgende opgemerkt. Er is sprake van een bouwwerk waarvoor een onderzoeksrapport over de bodemgesteldheid aangeleverd moet worden. Dit rapport is als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en akkoord bevonden. Het is aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Losser. Ten aanzien van de Bouwverordening zijn er geen opmerkingen.

Bestemmingsplan

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied (partiële herziening Buitengebied verzamelplan 2022)' is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming "Wonen" en "Agrarisch - 2". De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Het plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke invulling van het perceel waarbij de vervangende woning Drielandweg 1a met bijgebouw op de agrarische bestemming komt te staan.

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. 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 "Buitengebied". Voor dit gebied zijn de welstandscriteria met toets niveau 2 van toepassing. De aanvraag is in dat kader ter beoordeling voorgelegd aan de stadsbouwmeester. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de welstandsnota. 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.

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	schriftelijk	Onmiddellijk na voltooiing *

door wanden en vloeren beneden straatpeil		
Gereedkomen van dakbedekking	schriftelijk	Onmiddellijk na voltooiing *
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.

2 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 “” is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming “”.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

De aanvraag is in strijd met .

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 12 maart 2024 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 16 april 2024 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.