



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

BOEi
t.a.v. de heer P.A. Scholten
POSTBUS 2641
3800 GD AMERSFOORT

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlagen:

Zaaknummer: 22Z01708
Ons kenmerk: 23.0036555
Team: PVH
Inl.: Peter Blaauwbroek
Doorkiesnr.: 0628263572

Losser, 8 januari 2024

Verzonden:

Onderwerp:
Ontwerpbesluit
omgevingsvergunning

Geachte heer Scholten,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 juli 2022, via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 7158645) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft een aanvraag voor het vervangen van een niet monumentale werkplaats door een bedrijfsschuur op het perceel Smuddeweg 3, 7581 PN Losser. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Losser, sectie H, nummer 3395. Het zaaknummer van de aanvraag is 22Z01708. 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, artikel 2.1, lid 1 onder c, en artikel 2.1, lid 1 onder f 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;
- werkzaamheden aan/bij een Rijksmonument.

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>
22.0019690	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING (PUBLICEERBARE)/ VERVANGEN WERKPLAATS/ SMUDDERWEG 3	7158645_1658933403184_publiceer bareaanvraag.pdf
22.0023963	TEKENING/ AANVULLEND/ BESTAANDE SITUATIE 06-09- 2022	7158645_1663741884442_Brouwerij _Steenfabriek_- _bestaande_situatie_- _06_09_2022.pdf
22.0023964	TEKENING/ AANVULLEND/ NIEUWE SITUATIE 13-09-2022	7158645_1663741884452_Brouwerij _Steenfabriek_- _nieuwe_situatie_- _13_09_2022.pdf
23.0001362	OVERIG DOCUMENT/ AANVULLEND/ MELDING ACTIVITEITENBESLUIT 11-01- 2023	7158645_1673603910559_melding_ aimsessie_aiq8dtt6fnd.pdf
23.0001997	RAPPORT/ AANVULLEND/ VERKENNEND BODEMONDERZOEK 18-01-2023	7158645_1674218368099_Verkenne nd_bodemonderzoek_Oldenzaalsew eg_104_in_Losser_-_P05039.pdf
23.0006559	RAPPORT/ AANVULLEND/ AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R. 18-01-2023	7158645_1674218558397_Steenfabr iek_Losser_- _Aanmeldingsnotitie_vormvrije_m.e.r ._beoordeling_v19-01-2023.pdf
23.0006561	RAPPORT/ RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	7158645_1675413155892_Steenfabr iek_Losser_- _Ruimtelijke_onderbouwing_v31- 10-2023.pdf
23.006558	Quickscan Natuurbescherming	P04980_Quickscanrapportage_Loss er 20230303
23.0031254	Aanvullend soortenonderzoek	P04980 Rapportage Aanvullend soortenonderzoek
23.0014737	TEKENING/ AANVULLEND/ TOELICHTING WIJZIGINGEN NAV MONUMENTENCOMMISSIE 14 MAART D.D. 24-04-2023	7158645_1683791347824_plan_stee nfabriek_Losser_24-04-2023.pdf
23.0016974	TEKENING/ AANVULLEND/ DETAILS A3 D.D. 14-03-2023	7158645_1685690161906_Brouwerij _Steenfabriek_-_details_A3.pdf
23.0016975	TEKENING/ AANVULLEND/ TEKSET A0 D.D. 06-04-2023	7158645_1685690161983_Brouwerij _Steenfabriek_-_tekset_A0.pdf
23.0016976	TEKENING/ AANVULLEND/ ONTWERP 26-05-2023	7158645_1685690188264_2022204 o66226_Ontwerp_26-05-2023.pdf
23.0016977	BEREKENING/ AANVULLEND/ HOOFDBEREKENING 26-05-2023	7158645_1685690188210_2022204 h66862_Rapport_02_2023-05- 26.pdf
23.0016978	BEREKENING/ AANVULLEND/ AERIUS BEREKENING TOELICHTING 01-06-2023	7158645_1685690219784_Aerius_to elichting_- _Steenfabriek_20230601.pdf
23.0016979	BEREKENING/ AANVULLEND/ AERIUS AANLEGFASE 01-06- 2023	7158645_1685690219798_AERIUS_ projectberekening_20230601095722 _Aanlegfase31052023RrdokYtMfzc3. pdf
23.0016980	BEREKENING/ AANVULLEND/ AERIUS GEBRUIKSFASE 01-06- 2023	7158645_1685690219820_AERIUS_ projectberekening_20230601095751 _Gebruiksfase31052023Re6DJWFm bcDT.pdf

23.0022065	TEKENING/ AANVULLEND/ OVERZICHTSTEKENING 29-06- 2023	7158645_1689762771076_2321_ST F_B-01-A1.pdf
23.0036595	Planschadeovereenkomst bierbrouwerij steenfabriek	20-11-2023

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;
- Uiterlijk 3 weken (21 kalenderdagen) voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de navolgende bescheiden ter goedkeuring worden overlegd aan het team Plannen, vergunnen en handhaven:

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:

- Sonderingsrapport;
- funderingsadvies;
- tekeningen en berekeningen van de fundering;
- tekeningen en berekeningen van de begane grondvloer;
- tekeningen en detailberekeningen van de staalconstructie incl. CE-certificaten.

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 projectafwijkingbesluit 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 18 januari 2024 tot en met woensdag 28 februari 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.

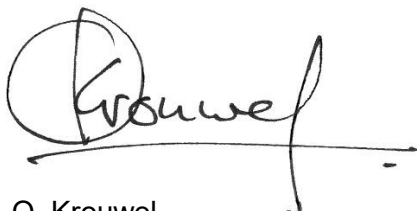
Vragen

Mochten er naar aanleiding van dit ontwerpbesluit vragen zijn, kunt u contact opnemen met onze medewerker de heer Peter Blaauwbroek. Hij is op maandag t/m vrijdagmorgen te bereiken via telefoonnummer 06-28263572 en mailadres p.blaauwbroek@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. It starts with a large, stylized capital 'O' that loops around. The rest of the signature, 'Krouwel', is written in a cursive script. A long horizontal line extends from the end of the signature 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.

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 projectafwijakingsbesluit 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 19 december 2023 onder kenmerk 23.007799 besloten om, op grond van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen te nemen voor het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan “Buitengebied Veegplan 2013” met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de 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.

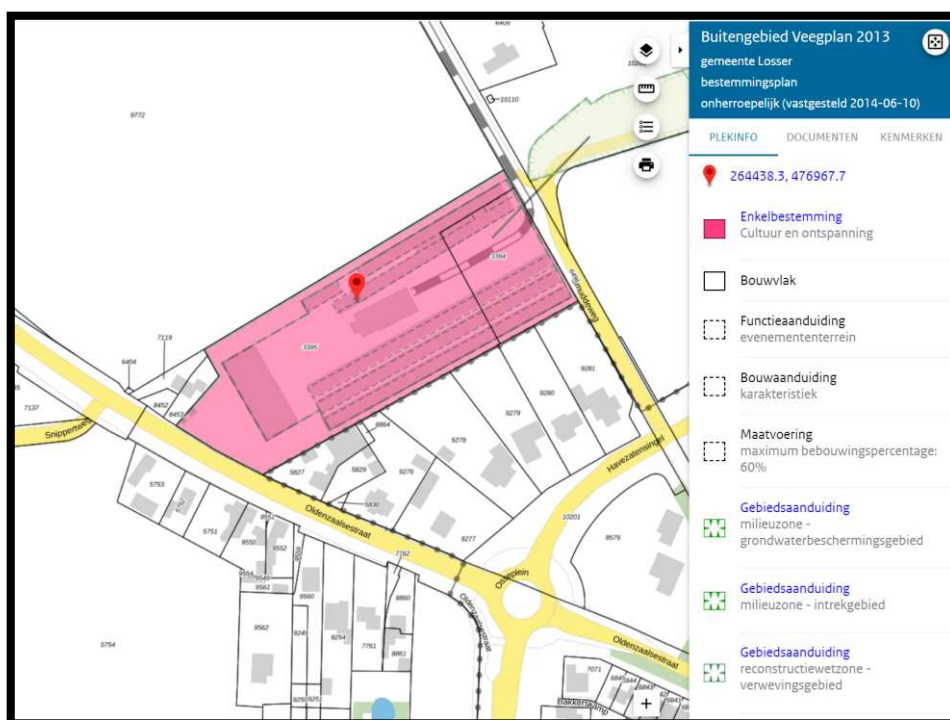
Bouwverordening

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening. Er is sprake van een bouwwerk/gebouw waarvoor een onderzoeksrapport over de bodemgesteldheid aangeleverd moet worden. Dit rapport is op 23 januari 2023 aangeleverd, beoordeeld en akkoord bevonden. 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 "Buitengebied Veegplan 2013" is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming "Cultuur en ontspanning", e.e.a. volgens artikel 10 van het plan (zie afbeelding 1).



(Afbeelding 1: Verbeelding van het bestemmingsplan op de locatie Smuddeweg 3 in Losser)

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

De stichting BOEi heeft in 2017 steenfabriek de Werklust gekocht van de gemeente Losser. Tot op heden is het BOEi niet gelukt om de steenfabriek exploitabel te maken. Met het oog hierop heeft de stichting BOEi het voornemen om een deel van het terrein te verhuren aan en geschikt te maken voor een ambachtelijke bierbrouwerij. Dit uiteraard met respect voor de oorspronkelijke functie van de locatie en daaraan gekoppelde erfgoedactiviteiten van vrijwilligersorganisatie stichting de Werklust. Het voorgenomen gebruik (productieruimte voor een bierbrouwerij) is in strijd met de bestemming "Cultuur en ontspanning".

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 "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 gezien het positieve advies van 31 mei 2023. 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.

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

C1. 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
Aanvullen van de grond	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 *
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.

Hemelwater

- Het hemelwater van de bedrijfsschuur moet ter plaatse in de bodem worden geïnfiltreerd of afgevoerd worden naar een bestaande sloot aan de zijkant van het perceel.

Vuilwater

- Het vuilwater van de bedrijfsschuur kan worden aangesloten op de bestaande vuilwater riolering.

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

D1. 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 “Buitengebied Veegplan 2013” is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming “Cultuur en ontspanning”.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het voorgenoemen gebruik is in strijd met de bestemming “Cultuur en ontspanning”.

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 kan ten behoeve van de gevraagde ontwikkeling worden afgeweken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. In dit artikel is bepaald dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Onderdeel van de aanvraag betreft een ruimtelijke onderbouwing van 31 oktober 2023.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling, en daarmee de afwijking van het bestemmingsplan, in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de ontwerp-beschikking.

Een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad is noodzakelijk

Voor het op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan is op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Een VVGB is niet nodig indien de gemeenteraad categorieën gevallen heeft aangewezen waarvoor dit niet is vereist. Op 21 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten dat een VVGB niet nodig is in een aantal gevallen. Het toestaan van een ambachtelijke bierbrouwerij valt niet onder één van deze gevallen waardoor een wel VVGB vereist is.

Positief

De raad van de gemeente Losser heeft op 19 december 2023 onder kenmerk 23.007799 besloten om, op grond van artikel 2.27 van de Wabo een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen te nemen voor het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan “Buitengebied Veegplan 2013” met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder 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.

Geen m.e.r.-procedure noodzakelijk

Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. blijkt dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten voor het milieu.

Met het toestaan van een ambachtelijke bierbrouwerij is sprake van een activiteit die wordt genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit overschrijdt echter niet de drempelwaarden zoals opgenomen in onderdeel D waardoor in eerst instantie volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit de aangeleverde aanmeldnotitie vormvrije m.e.r., is onderdeel van deze ontwerpbeschikking, blijkt dat met project geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Gelet hierop heeft het college van B&W op 7 november 2023 besloten dat ten behoeve van het project geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

Rapportages welke onderdeel uitmaken van het Projectafwijakingsbesluit

- Ruimtelijke onderbouwing (23.0006561)
- Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (23.0006559)
- Verkennend bodemonderzoek (23.0006560)
- Quicksan Natuurbescherming (23.006558)
- Aanvullend soortenonderzoek (23.0031254)
- Raadsbesluit (23.0007799)

Conclusie (met afwijakingsbesluit)

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 deze 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.

Uitvoeringsvoorschriften

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

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

E1. Uitvoeringsvoorschriften

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.

Meldingsplicht

- De volgende werkzaamheden moeten aan het team Plannen, vergunnen en handhaven worden gemeld. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer 053-5377495, en/of e-mailadres gemeente@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
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk	Uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

F. ACTIVITEIT: RIJKSMONUMENT

F1. Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

De aanvraag betreft het vervangen van een niet monumentale werkplaats door een bedrijfsschuur op het perceel Smuddeweg 3 in Losser.

Hierbij wordt gebouwd aan een beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op.

Het bouwplan is ter beoordeling voorgelegd aan de monumentencommissie van stichting "het Oversticht" welke door de gemeenteraad van gemeente Losser als adviesorgaan is gemandateerd.

In de vergadering van 9 mei 2023 is de definitieve aanvraag besproken. De aanvraag is diverse malen eerder door de commissie behandeld. De commissie concludeert dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. Gelet hierop zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

Werkzaamheden aan een Rijksmonument vragen om grote zorgvuldigheid

Aangezien het een Rijksmonument betreft, zijn erfgoedpartners als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Monumentencommissie ingeschakeld om de plannen te beoordelen en er over te adviseren. De RCE heeft ingestemd met de sloop van de voormalige werkplaats. Deze heeft geen monumentale status, wel is sprake van complexbescherming waar ook dit gebouw onder valt. Ook heeft de RCE aangegeven geen problemen te hebben met de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw in de stijl en vorm van de droogloodsen. De RCE heeft ook als zodanig geadviseerd aan de Monumentencommissie. De Monumentencommissie heeft het bouwplan beoordeeld. Na diverse aanpassingen aan het bouwplan heeft de Monumentencommissie op 9 mei 2023 ingestemd met het bouwplan.

In verband met de sloop van de niet monumentale werkplaats en in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' is een Quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd (onderzoek maakt onderdeel uit van deze ontwerpbeschikking). Hieruit volgt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar de volgende soorten; steenmarter, vleermuizen, gierzwaluw, huismus en uilen. Uit het aanvullend onderzoek (aanvullend onderzoek maakt onderdeel uit van deze ontwerpbeschikking) volgt dat enkel de nest/rustplaats van de steenuil een negatief effect kan ondervinden als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor deze soort dan ook nodig om de ontwikkeling te mogen uitvoeren. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd bij de provincie Overijssel en er is voldoende zicht op het verkrijgen van deze ontheffing. De daadwerkelijke sloop van het gebouw mag pas plaatsvinden als de ontheffing ook daadwerkelijk verleend is.

Gelet hierop zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit "Rijksmonument" zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Uitvoeringsvoorschriften

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

G. ACTIVITEIT: RIJKSMONUMENT

G1. Uitvoeringsvoorschriften

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 tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met het team Plannen, vergunnen en handhaven. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer 053-5377495, en/of e-mailadres gemeente@losser.nl.
In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is.

Meldingsplicht

- De volgende werkzaamheden moeten aan het team Plannen, vergunnen en handhaven worden gemeld. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer 053-5377495, en/of e-mailadres gemeente@losser.nl.

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
De naam en het adres alsmede de verandering van naam en adres van de persoon of het bedrijf onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd	schriftelijk	Minimaal twee weken voor de start van het werk
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk	Minimaal twee weken voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk	Uiterlijk drie werkdagen voor aanvang