



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: 22Z01141
Ons kenmerk: 22.0032193
Team: PVH
Inl.: [REDACTED]
Doorkiesnr.: [REDACTED]

Losser, 12 december 2022
Verzonden:

Onderwerp:
besluit 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.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit, gelet op 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 besluit.

Ons kenmerk	Onderwerp	OLO kenmerk (bestandsnaam)
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 TJASKERMOLEN 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 besluit wordt op grond van artikel 3:44 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 definitief besluit

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 wordt het definitieve besluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel op grond van artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet.

Beroep

Het definitief besluit met bijbehorende stukken liggen met ingang van donderdag 22-12-2022 tot en met woensdag 01-02-2023 ter inzage. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Voor het instellen van beroep bent u griffierecht verschuldigd aan de rechtbank.

Indien gelet op de betrokken belangen onverwijlde spoed is vereist, kan naast het instellen van beroep als voren bedoeld bij de Voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank het treffen van een voorlopige voorziening worden gevraagd. Dit verzoek dient u te richten aan: Rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bent u eveneens griffierecht verschuldigd.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Het legesbedrag bedraagt € 4.231,80.

Het legesbedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| - leges voor WABO: projectbesluit | € 2574,20 |
| - leges voor WABO: VVGB Gemeenteraad | € 1657,60 |

Het Gemeentelijk Belastingkantoor Twente zal u hiervoor een aanslagbiljet sturen. Indien u het niet eens bent met de hoogte van de in rekening gebrachte leges kunt u binnen 6 weken na dagtekening van het aanslagbiljet een bezwaarschrift indienen bij de directeur van het; Gemeentelijk Belastingkantoor Twente, Postbus 845, 6550 AV Hengelo.

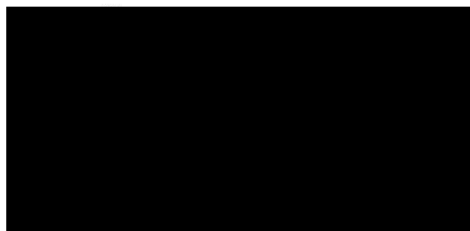
Vragen

Mochten er naar aanleiding van deze brief vragen zijn dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] is op maandag t/m vrijdag te bereiken via telefoonnummer [REDACTED] en mailadres [REDACTED]

Wij verzoeken u om 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,



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 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 d.d. 4 oktober 2022 onder kenmerk 22.0013916 besloten om, op grond van artikel 2.27 van de Wabo een 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

Ter inzage gelegen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 13-10-2022 tot en met woensdag 23-11-2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen tegen het ontwerpbesluit. Van de gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Definitief besluit

Gelet op het bovenstaande heeft het college van burgemeester en wethouders besloten, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen. De beschikking is ten opzichte van de ontwerp beschikking niet gewijzigd.

Overwegingen

In dit besluit zijn per activiteit de overwegingen benoemd. De volgende activiteiten zijn van toepassing en op de volgende pagina's uitgewerkt.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

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.