



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:	Zaaknummer: 21Z01888	Losser, 3 mei 2022
Uw kenmerk:	Ons kenmerk: 22.0011498	
Bijlagen:	Team: PVH	Verzonden: 4 mei 2022
	Inl.: Jody Ebecilio	
	Doorkiesnr.: 088-8200940	

Onderwerp:
besluit omgevingsvergunning

Geachte heer ,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 juli 2021, via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 6230863) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 12 levensloopbestendige woningen op de onderstaande percelen:

De percelen staan kadastraal geregistreerd als LSR00, sectie H, nummers 10460, 10462, 10464, 10465, 10471, 10475, 10476, 10481, 10482, 10485, 10486 en 10490. Het zaaknummer van de aanvraag is 21Z01888 met de toekomstige adressen Eversbergh 1 t/m 21A (oneven), 7581 WT Losser. 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 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.

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.

<i>Ons kenmerk</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>OLO kenmerk (bestandsnaam)</i>
21.0020371	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING (PUBLICEERBARE)/ BOUW 12 LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN	6230863_1625843091530_publiceer bareaanvraag.pdf
21.0020380	TEKENING/ AANVRAAG/ 03 TB-01 TECHNISCH BLAD	6230863_1625841180464_5552_03 _TB-01.pdf
21.0020381	TEKENING/ AANVRAAG/ 04 PD- 01 PRINCIPE DETAILS	6230863_1625841180481_5552_04 _PD-01.pdf
21.0020382	TEKENING/ AANVRAAG/ 05 TRAPPEN	6230863_1625841180493_5552_05 _Trappen.pdf
21.0020384	OVERIG DOCUMENT/ AANVRAAG/ 06 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	6230863_1625841180518_5552_06 _Kleur-_en_mat_staats.pdf
21.0020386	OVERIG DOCUMENT/ AANVRAAG/ 08 KOMO- ATTESTEN	6230863_1625841180626_5552_08 _PDF_KOMO-attesten.pdf
21.0020387	BEREKENING/ AANVRAAG/ 07 BB - BENG - MPG BEREKENING	6230863_1625841180527_5552_07 _BB_BENG_MPG.pdf
21.0020390	BEREKENING/ AANVRAAG/ 09 STATISCHE BEREKENING	6230863_1625841180976_5552_09 _Statische_berekening.pdf
21.0020391	RAPPORT/ AANVRAAG/ 10 SONDEERRAPPORT	6230863_1625841181126_5552_10 _Sondeerrapport.pdf
21.0024323	TEKENING/ AANVULLEND/ BERGING - KAVEL 88-91 EN 94- 97 D.D. 24-08-2021	6230863_1630481542027_5552_12 _bergingen.pdf
21.0024324	TEKENING/ AANVULLEND/ BESTEKTEKENING 01-09-2021	6230863_1630481578313_5552_02 _B-01_new.pdf
21.0024544	RAPPORT/ AANVULLEND/ RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 15-07-2021	6230863_1630677826698_5552_13 _Ruimtelijke_onderbouwing.pdf
21.0024734	RAPPORT/ AANVULLEND/ FUNDERINGSADVIES 06-09-2021	6230863_1630938002819_5552_11 _Funderingsadvies.pdf
21.0033295	BEOOGDE INRICHTING OPENBARE RUIMTE	SI01-D02-41121193-Blad 03.pdf
21.0033460	TEKENING/ AANVULLEND/ NIEUWE SITUATIE KAVEL 87 T/M 98 D.D. 30-11-2021	6230863_1638283380974_5552_01 _Situatie_new.pdf

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 het team Plannen, vergunnen en handhaven.

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:

- stabiliteitsberekening;
- funderingsadvies;
- palenplan; voorzien van:

- de maatvoering en de noordpijl;
- de aanduiding van het paaltype;
- het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
- paalbelastingen (rekenwaarden);
- detail af te hakken paalkop (steklengten);
- de plaats van de sondeerpunten;
- de palenstraat (met vermelding van paallengte en afmetingen);
- paalwapening;
- sonische doormetgegevens van de fundatiepalen;
- tekening en berekening van de fundering;
- tekening en berekening van de begane grondvloer;
- tekening en berekening van de 1e verdiepingvloer;
- tekening en berekening van de hout en staalconstructie;
- tekening en berekening van de dak- en/of kapconstructie.

Publicatie

Dit besluit wordt op grond van artikel 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna; Awb) kenbaar gemaakt in de Week van Losser

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 12 mei 2022 tot en met woensdag 22 juni 2022 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 € 27.584,87. De bouwkosten zijn op grond van de legesverordening van de gemeente Losser vastgesteld op € 1.195.500,00.

Het legesbedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- leges voor	WABO: Bouwen	€ 22.481,70
- leges voor	WABO: projectbesluit	€ 2.541,10
- leges voor	WABO: VVGB Gemeenteraad	€ 1.636,30
- leges voor	WABO: welstand	€ 925,77

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.

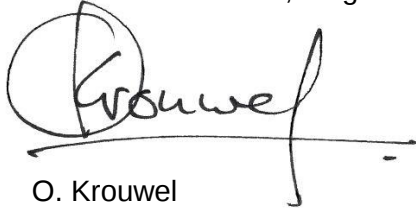
Vragen

Mochten er naar aanleiding van deze brief vragen zijn dan kunt u contact opnemen met Jody Ebecilio. Hij is op maandag t/m vrijdag te bereiken via telefoonnummer 088-8200940 en mailadres j.ebecilio@losser.nl.

Wij verzoeken u om 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 horizontal line drawn through the middle of the signature.

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.

Ter inzage gelegen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 17 maart 2022 tot en met woensdag 27 april 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 a, en 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 (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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. 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 omdat dit reeds onderzocht is door de gemeente. 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 Losser dorp uitwerkingsplan De Saller 2C te Losser is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming Wonen.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Ter plaatse zijn maximaal 10 wooneenheden in de vorm van vrijstaande woningen of twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan (binnen het bouwvlak), in dit geval zullen er 12 wooneenheden worden gerealiseerd.

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 "Beeldkwaliteitsplan De Saller".

Het plan is aan dit kwaliteitsplan beoordeeld en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Eind 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.
- 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.
- 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 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.
- Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan het team Plannen, vergunnen en handhaven worden overlegd.
- Materiaal- en kleurmonsters, monsters van stenen en monsters van dakbedekking moeten, voordat met de bouw wordt begonnen, ter goedkeuring worden ingediend bij het team Plannen, vergunnen en handhaven. Pas na goedkeuring mogen bedoelde materialen en kleuren worden toegepast.

Riolering en hemelwaterafvoer

Voor het advies voor de riolering en hemelwaterafvoer verwijzen wij u naar de meegestuurde documenten.

Deze documenten zijn:

- Informatiebrief aanvraag vuilwateraansluiting;
- Omgang met hemelwater;
- Promotieflyer regenwater afkoppelen.

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 “Losser dorp uitwerkingsplan De Saller 2C te Losser” is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming “Wonen”.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Ter plaatse zijn maximaal 10 wooneenheden in de vorm van vrijstaande woningen of twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan (binnen het bouwvlak), in dit geval zullen er 12 wooneenheden worden gerealiseerd.

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 3 september 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 8 maart 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.