



De heer H.B.M. Hobbelink
Neercasselstraat 68
7581 VT LOSSER

Uw brief van: Zaaknummer: 18Z02409 Losser, 10 december 2018
Uw kenmerk: Ons kenmerk: 18.0028682
Bijlagen: Afdeling: VH Verzonden: 17 december 2018
Inl.: Leen Bronkhorst
Doorkiesnr.: 06-12087213

Onderwerp:
Ontwerpbesluit
omgevingsvergunning

Geachte heer Hobbelink,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 juli 2018, via het Omgevingsloket (met aanvraagnummer: 3811839) een aanvraag voor een gefaseerde omgevingsvergunning, fase 1 ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van een projectafwijkingsbesluit voor het realiseren van een (toekomstige) woning. De aanvraag heeft betrekking op het perceel gelegen naast Lutterstraat 61, 7581 BT in Losser. Dit perceel is kadastraal bekend onder LSR00, sectie H, nummer 10045. Het zaaknummer van de aanvraag is 18Z02409. 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 c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna; Wabo), de gefaseerde omgevingsvergunning, fase 1 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 ontwerpbesluit.

Ons kenmerk	Onderwerp	OLO kenmerk (bestandsnaam)
18.0022743	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING(PUBL ICEERBARE)/ 21-07-2018	3811839_1532168174233_publiceer bareaanvraag.pdf

18.0022744	TEKENING/ BESTAANDESITUATIE/ SIT-01/ 18-07-2018	3811839_1532166160890_1816voorl _SIT-01- Lutterstraat61_18072018.PDF
18.0022745	OVERIG DOCUMENT/ STANDAARD WATERPARAGRAAF/ 10-07-2018	3811839_1532166133439_BIJ_4_St andaardwaterparagraaf.pdf
18.0022746	RAPPORT/ QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK / 16-07-2018	3811839_1532166133406_BIJ_3_Q uickscan_flora_en_fauna.pdf
18.0022747	RAPPORT/ VERKENNEND BODEMONDERZOEK/ 21-07-2018	3811839_1532166133376_BIJ_2_Ve rkennend_bodemonderzoek.pdf
18.0022748	RAPPORT/ AKOESTISCH ONDERZOEK/ 20-07-2018	3811839_1532166133364_BIJ_1_Ak oestisch_onderzoek_wegverkeerslaw aai.pdf
18.0034133	RAPPORT/ RUIMTELIJKE ONDERBOUWING/ 26.11.2018	3811839_1543224694869_RO_Lutte rsestr61losser19112018.pdf
18.0034134	TEKENING/ PROJECTBESLUITVLAK/ 19.11.2018	3811839_1543224799945_projectbe sluitvlak_Luttersestr61losser1911201 8.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. De stukken kunnen ook via www.losser.nl/bekendmakingen en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken.

Ter inzage

Dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Awb met ingang van donderdag 20 december 2018 tot en met woensdag 30 januari 2019 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.

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.

Vragen

Mochten er naar aanleiding van dit ontwerpbesluit vragen zijn, kunt u contact opnemen met Leen Bronckhorst. Hij is te bereiken via telefoonnummer 06-12087213 en mailadres l.bronckhorst@losser.nl.

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

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Losser,
namens deze,
het hoofd van de afdeling Vergunningen en Handhaving,



drs. I.E.G. Kamp-Kolner MA

A. PROCEDUREEL

Bevoegd gezag

Gelet 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 gefaseerde aanvraag wordt een omgevingsvergunning, fase 1 aangevraagd. In deze fase wordt alleen de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” aangevraagd.

In de aanvraag voor omgevingsvergunning, fase 2 zullen de overige activiteiten op vergunbaarheid worden beoordeeld. In de fase 2 dient in ieder geval de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” te worden aangevraagd.

Gelet op de faseringsregeling wijzen u op het volgende. Op grond van artikel 2.5, lid 8, van de Wabo is er namelijk pas sprake van een wettelijke omgevingsvergunning wanneer naast deze omgevingsvergunning, fase 1 ook een omgevingsvergunning, fase 2 is verleend.

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 (hierna; VVGB) van de gemeenteraad nodig.

De gemeenteraad heeft op d.d. op 21 april 2015 ¹ besloten om op grond van artikel 6.5, lid 3, van de Bor, voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van een projectafwijkingsbesluit categorieën van activiteiten aan te wijzen, waarvoor geen VVGB van de gemeenteraad is vereist op grond van artikel 2.27 van de Wabo. Deze aanvraag valt binnen de aangewezen categorieën

Overwegingen en uitvoeringsvoorschriften

In dit ontwerpbesluit zijn per activiteit de overwegingen en uitvoeringvoorschriften 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.

¹ Raadsbesluit d.d. 21 april 2015, met kenmerk 15.0006951. Citeertitel "Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen". In werking getreden op 19 mei 2015.

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

B1. 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" is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemmingen "Tuinen, en wonen".



Afbeelding 1: Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl



Afbeelding 2: Beoogde situatie

Wonen

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, en parkeervoorzieningen.

Op grond van de bouwregels zijn woningen binnen de bestemming uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Op de betreffende locatie is geen bouwvlak aanwezig. De aanvraag is daardoor in strijd met de bepalingen van artikel 21.2, lid a, van het bestemmingsplan.

Tuin

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

De beoogde woning wordt voor een groot deel op gronden met de bestemming tuin gerealiseerd, zoals in afbeelding 2 is weergegeven. De realisatie van de extra beoogde woning is op basis van deze bestemming niet mogelijk. De aanvraag is daardoor in strijd met de bepalingen van artikel 17.1, en 17.2, van het bestemmingsplan

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.

Projectafwijkingbesluit

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.

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 (hierna; VVGB) van de gemeenteraad nodig.

Geen aparte VVGB nodig

De gemeenteraad heeft op d.d. op 21 april 2015² besloten om op grond van artikel 6.5, lid 3, van de Bor, voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van een projectafwijkingbesluit categorieën van activiteiten aan te wijzen, waarvoor geen VVGB van de gemeenteraad is vereist op grond van artikel 2.27 van de Wabo. Deze aanvraag valt binnen de aangewezen categorieën. Er is derhalve geen afzonderlijke VVGB van de gemeenteraad noodzakelijk.

Er is door de aanvrager op 21 juli 2018 een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze is op 26 november 2018 aangepast. Deze ruimtelijke onderbouwing (met kenmerknummer 18.0034133) is een onderdeel van dit ontwerpbesluit. De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan alle relevante aspecten en aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

Het college heeft op 4 december 2018³ besloten medewerking te verlenen aan een projectafwijkingbesluit 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 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.

Uitvoeringsvoorschriften

In dit ontwerpbesluit zijn de volgende uitvoeringsvoorschriften opgenomen.

² Raadsbesluit d.d. 21 april 2015, met kenmerk 15.0006951. Citeertitel “Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen”. In werking getreden op 19 mei 2015.

³ Collegebesluit d.d. 4 december 2018, met kenmerk 18.0023361

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

B2. Uitvoeringsvoorschriften

Algemeen

- Er is sprake van een wettelijk vereiste omgevingsvergunning wanneer naast deze omgevingsvergunning eerste fase ook een omgevingsvergunning tweede fase is verleend. Pas dan mag er worden begonnen met de werkzaamheden.
- Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning, 1^e fase intrekken indien niet binnen uiterlijk twee jaar (nadat de omgevingsvergunning, fase 1 onherroepelijk is geworden) een aanvraag voor een omgevingsvergunning, fase 2 is ingediend.
- Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning, 1^e fase of 2^e fase intrekken indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist, en niet binnen uiterlijk twee jaar (nadat de omgevingsvergunning, fase 1 of 2 onherroepelijk is geworden) een nieuwe aanvraag is ingediend.

Riolering en hemelwater

In de nog op te stellen waterparagraaf zullen ze aan moeten geven hoe er omgegaan wordt met de afvoer van vuilwater en regenwater van het plangebied. Dit zal is de gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning, fase 2 nader uitgewerkt moeten worden door de vergunninghouder.

Vuilwater:

Voor de afvoer van vuilwater zal er een aanvraag gedaan moeten voor het verkrijgen van een riooluitlegger. Hiervoor wordt een eigen bijdrage in rekening gebracht.

Regenwater.

Waar het redelijkerwijs kan, moeten bewoners en bedrijven zelf voor het hemelwater (gaan) zorgen. Dit is (nog) niet overal mogelijk. Of de gemeente voor afvoer van het hemelwater zorgt, is afhankelijk van waar men woont, het bouwjaar van de verhardingen en bouwwerken en van het soort riolering. Er zijn 3 situaties:

1. De gemeente zorgt voor het regenwater, vanaf de perceelgrens;
2. U (bewoner / eigenaar) moet zelf al het hemelwater van uw perceel verwerken.
3. U (bewoner / eigenaar) moet zelf kleine buien verwerken en het eerste deel van grote buien. De piek van grote buien mag overlopen naar de openbare weg, mits de berging op eigen terrein groot genoeg is en goed werkt.

Voor de ontwikkeling Lutterstraat 61 geldt dat het regenwater in eerste instantie op eigen terrein verwerkt moet worden, waarna het overtollige regenwater mag overlopen naar de openbare ruimte (bovengronds aanbieden).