



De heer R.W.H. Varwijk  
Oldenzaalsestraat 117  
7581 PZ LOSSER

Uw brief van: Zaaknummer: 18Z02496 Losser, 9 oktober 2019  
Uw kenmerk: Ons kenmerk: 19.0023631  
Bijlagen: Afdeling: VH Verzonden: 17 oktober 2019  
Inl.: Jody Ebecilio  
Doorkiesnr.: 088 - 820 0940

Onderwerp:  
Ontwerpbesluit  
omgevingsvergunning

Geachte heer Varwijk,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 juli 2018 via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 3834789) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel Oldenzaalsestraat 117A in Losser. Het zaaknummer van de aanvraag is 18Z02496. 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 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 ronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan met toepassing van een projectafwijkingbesluit.

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.

Ons kenmerk	Onderwerp	OLO kenmerk (bestandsnaam)
18.0023259	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING(PUBL ICEERBARE)/ 30-07-2018	3834789_1532972742354_publiceer bareaanvraag.pdf

18.0023263	RAPPORT/ AKOESTISCH ONDERZOEK PLAN/ 28-06-2018	3834789_1532972224451_Geluidsonderzoek.pdf
18.0023264	RAPPORT/ VERKENNEND BODEMONDERZOEK/ 19-07-2018	3834789_1532972147190_Actualiserend_bodemonderzoek.pdf
18.0023265	RAPPORT/ ONTWERPBEREKENING/ 19-07-2018	3834789_1532972024324_ontwerpbererekening_woning_oldenzaalsestraat_117_te_Losser.pdf
18.0023266	RAPPORT/ QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK / 24-07-2018	3834789_1532971778021_Quickscaan_flora_en_fauna.pdf
18.0023267	RAPPORT/ GRONDONDERZOEK/ 05-07-2018	3834789_1532971666113_R1802015-01.pdf
18.0023271	TEKENING/ BESTEKTEKENING/ GEVELS/ 13-07-2018	3834789_1532971263293_TEK_BB M.pdf
18.0026741	BEREKENING/ BOUWBESLUITTOETS/ 13-07-2018	3834789_1536683213382_PR12328 - _Oldenzaalsestraat_117_te_Losser_ -_BB.pdf
18.0026742	BEREKENING/ EPG BEREKENING/ 13-07-2018	3834789_1536683377234_PR12328 - _Oldenzaalsestraat_117_te_Losser_ -_EPC.pdf
19.0015019	TEKENING/ SET (11X)/ BLAD B00 T/M B05 EN T01 T/M T03- V7/ 21.5.2019	3834789_1558438228899_TEK_BB M_V7.pdf
19.0023701	RAPPORT/ RUIMTELIJKE ONDERBOUWING V3	3834789_1562244013463_RO_V3.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 de afdeling Vergunningen en Handhaving, team vergunningen worden overlegd.

#### *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:

- Tekening en berekening van de begane grondvloer.

### **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](http://www.losser.nl/bekendmakingen) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden bekeken.

### **Toezenen ontwerpbesluit**

- Op grond van artikel 6.12, lid 1, van het Besluit Omgevingsrecht (hierna: Bor) wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel en de inspecteur.
- Op grond van artikel 3.12, lid 2, onder c, van de Wabo wordt dit ontwerpbesluit tevens toegezonden aan de eigenaar van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft.

### **Ter inzage**

Dit ontwerpbesluit met het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen ligt op grond van de Awb met ingang van donderdag 17 oktober tot en met woensdag 27 november 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. De bescheiden kunnen ook via [www.losser.nl/bekendmakingen](http://www.losser.nl/bekendmakingen) en op [www.ruimteliijkeplannen.nl](http://www.ruimteliijkeplannen.nl) worden ingezien.

Wij verzoeken om bij zienswijzen duidelijk aan te geven of deze betrekking hebben op de ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, en/of het ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning onder vermelding van het zaaknummer.

### **Voorlopige vaststelling leges**

Overeenkomstig de legesverordening van gemeente Losser bent u voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Het legesbedrag bedraagt € 9.984,63. De leges zijn op grond van de vastgestelde bouwkosten van € 215.970,00 opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- leges voor Wabo: projectafwijkingbesluit	€ 2.389,90
- leges voor Wabo: VVGB-gemeenteraad	€ 1.539,00
- leges voor Wabo: Verkennend bodemrapport	€ 359,60
- leges voor Wabo: bouwen	€ 5.048,22
- leges voor Wabo: welstand	€ 647,91

U ontvangt nadat er een definitieve beslissing op de aanvraag is genomen een aanslagbiljet waarmee u het legesbedrag kunt voldoen.

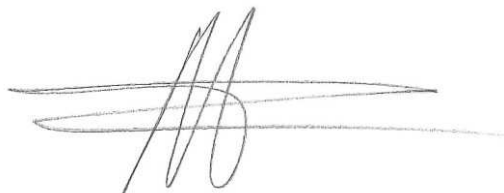
### **Vragen**

Mochten er naar aanleiding van dit ontwerpbesluit vragen zijn, kunt u contact opnemen met Jody Ebecilio. Jody Ebecilio is op maandag t/m vrijdag te bereiken via telefoonnummer 088 820 0940 en mailadres [j.ebecilio@losser.nl](mailto:j.ebecilio@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 a.i.,



N. Jongema

## **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.

### **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.

### **Advies**

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 van de Wabo hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- *Provincie Overijssel*

De aanvraag heeft betrekking op werkzaamheden die worden uitgevoerd in een aangewezen grondwaterbeschermingsgebied. Vanuit dat kader is de provincie Overijssel op 11 september 2019 gevraagd om advies te geven op grond van voorschriften uit het bestemmingsplan. Van de provincie is op 7 oktober 2019 een advies ontvangen. Om het risico op verontreiniging van het grondwater voor de drinkwaterwinning te voorkomen zijn de voorschriften op te nemen in de omgevingsvergunning. De voorschriften gelden voor zover de werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

### **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 <sup>1</sup> 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. Voor wat betreft de bouw van nieuwe woningen zijn de volgende categorieën aangegeven waarbij geen VVGB nodig is:

- *Bouw van 1 woning;*
- *Bouw van 2 woningen voor zover het gaat om twee particulieren die samen 2 woningen voor eigen gebruik bouwen (twee-onder-één-kap).*

Deze aanvraag valt binnen de aangewezen categorieën.

### **Overwegingen**

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

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van rondes of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan met toepassing van een projectafwijkingsbesluit.

---

<sup>1</sup> 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 (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 waarvoor een onderzoeksrapport over de bodemgesteldheid aangeleverd moet worden. Dit rapport is aangeleverd en akkoord bevonden. Het is aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Losser. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

##### ***Bestemmingsplan***

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied Losser' is vastgesteld (vastgesteld op 19-03-2019). De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming 'Wonen'. Het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', 'milieuzone - intrekgebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

De aanvraag betreft het toevoegen van een extra woonkavel voor een vrijstaande woning. Binnen de bestemming 'Wonen' is de bouw van een extra woning in het bouwvlak niet toegestaan omdat binnen het bouwvlak maximaal drie woningen zijn toegestaan. Onderhavige plan betreft de vierde woning. Daarbij ligt de locatie van de nieuw te bouwen woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

#### **Overige (dubbel)bestemmingen:**

De inpassing van het plan in de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwater beschermingsgebied' is mogelijk doordat het initiatief wordt ingepast tussen bestaande bebouwing en er bij de bouw geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende bouwmaterialen. Het past in de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied' omdat het hemelwater wordt afgekoppeld van het riool, zodat het in de grond wegtrekt. De gebiedsaanduiding 'reconstructiezone – verwevingsgebied' is ten slotte niet van toepassing op dit initiatief omdat dit regels betreffen die alleen op veehouderijen van toepassing zijn.

#### ***Strijdigheden***

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De volgende strijdigheden zijn aanwezig:

1. Het plan is in strijd met artikel 31.2.1, onder b van het vigerende bestemmingsplan. Een hoofdgebouw mag namelijk uitsluitend in het bouwvlak gebouwd worden.
2. Het plan is in strijd met artikel 31.2.1, onder c van het vigerende bestemmingsplan. Het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt ten

hoogte één, dan wel ten hoogste het ter plaatste aangeduide aantal. Het maximale aantal voor deze locatie is 3.

3. Het bouwen van een woning op de locatie waar een gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing is.

#### *Verzoek voor afwijken voorschriften*

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 C. "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 "Dorpskern Losser". 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 opgenomen.

## B. ACTIVITEIT: HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

### B2. Uitvoeringsvoorschriften

#### 1. 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.

#### 2. Specifiek indien van toepassing

- Uit het akoestisch rapport blijkt dat er een aantal (bouwkundige) voorzieningen getroffen moeten worden. Deze voorwaarden uit het akoestisch rapport dienen als zodanig uitgevoerd te worden.

#### 3. Meldingsplicht

- Het namens het college van burgemeester en wethouders aangeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de heer Wolters van de afdeling Openbare Werken. Hij is te bereiken via nummer 053-5377444.
- De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Vergunningen en Handhaving, team Handhaving worden gemeld. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer 053-5377444, en e-mailadres [handhaving@losser.nl](mailto:handhaving@losser.nl). Indien niet gemeld kan er niet met de desbetreffende werkzaamheden gestart worden.

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Start van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk	Minimaal twee weken voor de start van het werk
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
Plaatsen van balken	Schriftelijk	Onmiddellijk na voltooiing *
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 *
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.



#### 4. Riolering

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

##### Afvoer vuilwater nieuwbouwwoning:

Het vuilwaterriool (DWA) van de woning aan de Oldenzaalsestraat 117a dient te worden aangesloten op het bestaande DWA-riool. De aanvrager dient vooraf een aanvraag te doen voor een nieuwe rioolaansluiting gezien het feit dat deze niet aanwezig is. De Gemeente zal naar aanleiding van de aanvraag een aansluiting maken ten behoeve van de kavel als zijnde één uitlegger tot 0,50m over de erfgrens eindigend met een ontstoppingsstuk en een eindkap. Kleur van de uitleggers wordt rood/bruin. De huisaansluiting (DWA) particulier terrein dient ook in de kleur rood/bruin te worden aangelegd.

##### Afvoer hemelwater nieuwbouwwoning:

Het hemelwater afkomstig van het dak en de terreinverharding van de nieuwbouw mag **niet** worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Daarnaast kan het hemelwater ook bovengronds worden afgevoerd naar de voorzijde van het perceel. Waar het zichtbaar bovengronds aangeboden dient te worden. Onder de voorwaarde dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende dakmaterialen.

#### 5. Voorschrift zorgplicht

Zorgplicht voor de uitvoering van de werkzaamheden in grondwaterbeschermingsgebieden:

- a. Ieder die in een grondwaterbeschermingsgebied gedragingen verricht of nalaat en die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat daardoor het belang van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning kan worden geschaad, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd om die schade te voorkomen. Als die schade niet kan worden voorkomen moet hij deze zoveel mogelijk beperken en ongedaan maken.
- b. Als die schade zich voordoet of dreigt voor te doen, behoort tot de maatregelen als bedoeld onder a., in ieder geval dat degene die de bedoelde gedragingen verricht of nalaat, onmiddellijk het bevoegd gezag, de provincie Overijssel (via Milieumeldpunt Overijssel, telefoonnummer 038 425 24 23) en het waterleidingbedrijf Vitens N.V. informeert.

##### Toelichting zorgplicht

Onder de zorgplicht vallen onder andere de volgende zaken:

- *Er mogen geen uitloogbare bouwmetalen en coatings worden gebruikt die schadelijke stoffen bevatten (bijvoorbeeld koper, lood en zink) die via het hemelwater op of in de bodem terecht kunnen komen. Bijlage 2a bij de Omgevingsverordening Overijssel 2019 bevat een niet-limitatieve lijst van schadelijke stoffen;*
- *Tijdens de werkzaamheden dienen schadelijke (vloei)stoffen zodanig te worden opgeslagen en gebruikt dat er geen verontreiniging van de bodem kan ontstaan. (Graaf)machines en ander materieel mogen geen lekkage van brandstof vertonen. Bij het gebruik van tijdelijke woonunits, afvalcontainers, bouwketen, toiletunits etc. mag de bodem niet verontreinigd worden.*

#### 6. Voorschrift toepassing grond

Het is verboden om grond toe te passen die de Achtergrondwaarden als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit overschrijden

## **7. Melding onttrekken grondwater**

Bij bouwwerkzaamheden zal grondwater onttrokken worden ten behoeve van het drooghouden van de bouwput (bronbemaling). Het onttrokken grondwater kan worden teruggebracht in de bodem (retourbemaling), of geloosd in oppervlaktewater.

Tenminste 4 weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient een melding het onttrekken van grondwater ingediend te worden. Deze melding kan via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) bij de provincie Overijssel ingediend worden.

## **8. Grond- en funderingswerken**

Voor het grond- en funderingswerken dieper dan 2 meter in een grondwaterbeschermingsgebied geldt een meldingsplicht en algemene voorschriften. Dit is geregeld in artikel 3.2.2.9 van de Omgevingsverordening. Op de site van de provincie Overijssel is te vinden op welke wijze het meldingsformulier bij de provincie Overijssel kan worden ingediend: <https://www.overijssel.nl/loket/vergunning/virtuele-map/mechanische-ingrepen/>, deze melding dient tenminste 4 weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden ingediend te worden.

## **9. Bodemenergiesystemen**

Uit de aanvraag hebben we niet kunnen afleiden of er een bodemenergiesysteem wordt geïnstalleerd. Indien van toepassing vragen wij u de aanvrager/eigenaar van de woning er op te attenderen dat de aanleg van een bodemenergiesysteem in een grondwaterbeschermingsgebied niet is toegestaan. Dit is geregeld in artikel 3.2.2.10 van de Omgevingsverordening.

***Het kan zijn dat u op basis van de omgevingsverordening aanvullende of extra voorwaarden krijgt opgelegd.***

Voor vragen over deze meldingen kunt u contact opnemen met het team Vergunningverlening van de Provincie Overijssel. Zij zijn te bereiken via nummer 038-499 76 00.

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

### C1. Overwegingen en toetsingen

#### Inleiding

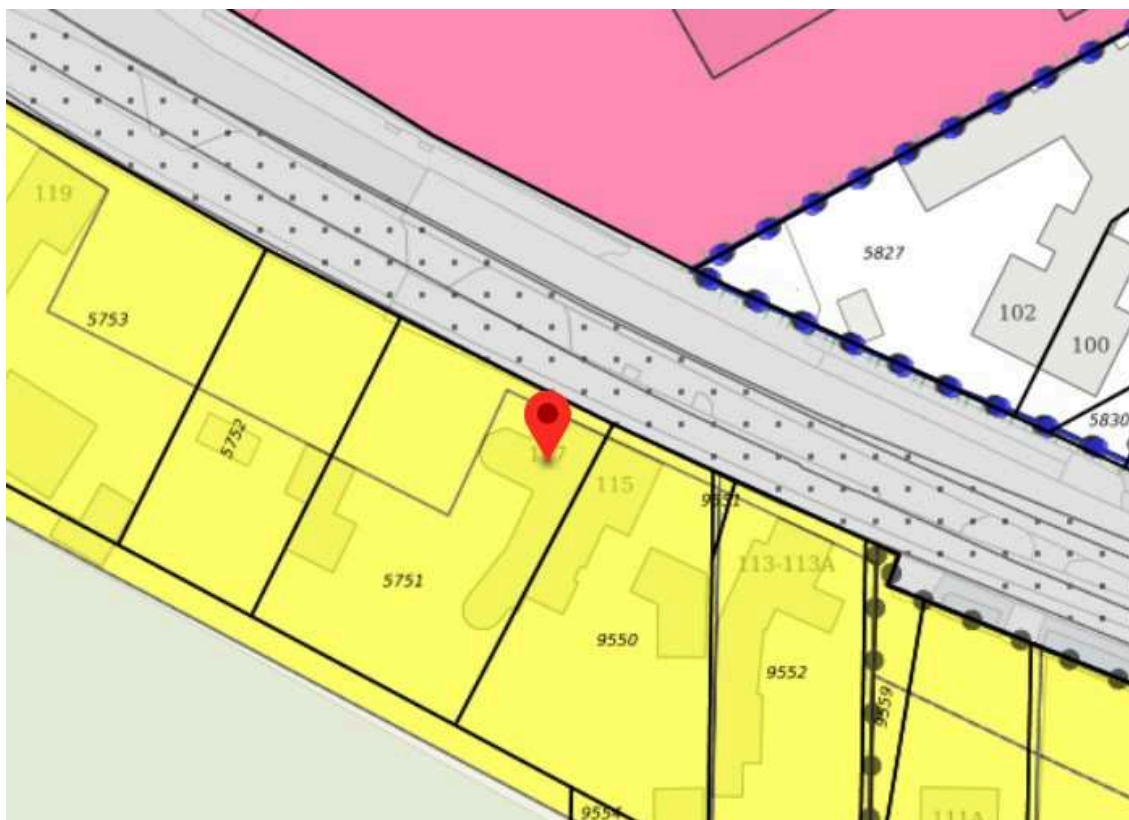
De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

#### Toetsing

##### **Bestemmingsplan**

De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor het volgende bestemmingsplan is vastgesteld:

- Buitengebied (vastgesteld 19-03-2013)
- Partiële herziening buitengebied, verzamelplan 2017 (vastgesteld 18-12-2018)



#### *Bestemming:*

De gronden waarop de aanvraag is gesitueerd hebben de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Wonen';
- Gebiedsaanduiding: 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'milieuzone-intrekgebied' en 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, dan wel mantelzorg, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, tuinen, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Door de aanvraag wordt er een extra woning toegevoegd aan het adres Oldenzaalsestraat 117 te Losser. De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De volgende strijdigheden zijn aanwezig:

1. Het plan is in strijd met artikel 31.2.1 onder b, van het vigerende bestemmingsplan. Een hoofdgebouw mag namelijk uitsluitend in het bouwvlak gebouwd worden.
2. Het plan is in strijd met artikel 31.2.1 onder c, van het vigerende bestemmingsplan. Het aantal woning per bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste één, dan wel ten hoogste het ter plaatste aangeduide aantal. Het maximale aantal voor deze locatie is 3.
3. Het bouwen van een woning op de locatie waar een gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing is.

#### *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**

Met toepassing van een projectafwijkingsbesluit overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo zijn er mogelijkheden om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Daarbij geldt de expliciete voorwaarde dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Collegebesluit*

Het College heeft op 18 juli 2017 besloten om een 6-tal particulieren te berichten dat alsnog in principe medewerking wordt verleend aan de bouw van één (of meer) woning(en) middels een afwijking van het bestemmingsplan. Eén van de voornoemde locaties betrof het perceel Oldenzaalsestraat tussen huisnummers 117 en 119. Door aanvrager is binnen een jaar een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning en het afwijken van het bestemmingsplan, welk voldoet aan de minimale wettelijke indieningsvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning op grond van de Mor.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Er is door de aanvrager op 24 juli 2018 een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze is op 4 juli 2019 aangepast. Deze ruimtelijke onderbouwing (met kenmerknummer 19.0023701) 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.

De woning past in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Op 11 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de "Woonvisie Losser 2016 en verder" vastgesteld. In bijlage 7 van de woonvisie is een 'woningbouwprogrammering' opgesteld, het zogenaamde "Dynamisch Magazijn 2015-2025". Deze lijst kent een dynamisch karakter, omdat de lijst continu aangepast wordt aan actuele inzichten. In deze lijst is ook de woning Oldenzaalsestraat tussen 117 en 119 opgenomen.

Het College heeft op 23 juli 2019 besloten bepaald dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft ingestemd om met toepassing van een projectafwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo medewerking te verlenen aan deze ruimtelijke ontwikkeling om tussen de woningen aan de Oldenzaalsestraat 117 en 119, een vrijstaande woning te bouwen.

### **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.