

Zaaknr : 12Z00757
Documentnr : 13.0003896

OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 maart 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van 2 woongebouwen op het perceel Oldenzaalsestraat 134 te Losser.
Het zaaknummer van de aanvraag is 12Z00757.

Ontwerpbeschikking

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna genoemd als Wabo). Er is sprake van een uitgebreide procedure. Hierin zijn de volgende activiteiten beoordeeld;

- het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag is voor activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' beoordeeld aan artikel 2.10, en voor de activiteit 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' aan artikel 2.12 van de Wabo.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Tijdens de beoordeling is gebleken dat uw aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Er zal medewerking worden verleend om op grond van artikel 2.12 van de Wabo van de voorschriften van het bestemmingplan af te wijken. Wij zijn voornemens om de aanvraag om omgevingsvergunning om die reden te verlenen.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het ontwerp besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- aanvraagformulier, d.d. 30-03-2012;
- kleur- en materiaalstaat;
- technische tekening, gemerkt als TA000, d.d. 3-12-2012;
- technische tekening, gemerkt als TA001, d.d. 3-12-2012;
- technische tekening, gemerkt als TA002, d.d. 3-12-2012;

- technische tekening, gemerkt als TA003, d.d. 3-12-2012;
- technische tekening, gemerkt als T1849-004, d.d. 30-03-2012;
- ventilatie berekening, d.d. 4-12-2012;
- epc berekening, d.d. 4-12-2012;
- uitgangspuntenrapport constructies, d.d. 29-03-2012;
- constructie tekening, gemerkt als D001, d.d 30-11-2012
- constructie tekening, gemerkt als D002, d.d 30-11-2012;
- constructie tekening, gemerkt als D100, d.d 30-11-2012;
- constructie tekening, gemerkt als D101, d,d 30-11-2012;
- constructie tekening, gemerkt als D102, d,d 30-11-2012;
- constructie tekening, gemerkt als D200, d,d 30-11-2012;
- constructie berekening, gemerkt als EE08191, d.d 30-11-2012;
- tekening brand- en noodvoorzieningen verd., gemerkt als 2012.008, d.d 21-1-2013;
- tekening brand- en noodvoorzieningen b.g. , gemerkt als 2012.008, d.d 21-01-201;
- tekening sanitair en riolering, gemerkt als W2-1-002, d.d 24-11-2012
- ruimtelijke onderbouwing, gemerkt als 9W8078, d.d 14 mei 2012;

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van woensdag 13 maart 2013 tot en met dinsdag 23 april 2013 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Losser, Postbus 90, 7580 AB Losser.

Losser, **datum besluit**

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

drs. I.E.G. Kamp – Kolner MA

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het ontwerpbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning, geregistreerd onder zaaknummer 12Z00757 voor het nieuwbouwen van 2 woongebouwen op de locatie Oldenzaalsestraat 134 in Losser.

PROCEDUREEL	4
--------------------------	----------

ACTIVITEIT: HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.....	6
--	----------

Overweging

Uitvoeringsvoorschriften	7
---------------------------------------	----------

ACTIVITEIT: HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN.....	9
---	----------

Overwegingen en toetsingen	9
---	----------

PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 30 maart 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: de twentse zorgcentra, postbus 2112, 7500 CC ENSCHEDE

Projectbeschrijving

het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: Het bouwen van een woning. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (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 van 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 (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 5 april 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren.

We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 24 mei 2012. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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

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 projectafwijkingsbesluit 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 Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

De raad van de gemeente Losser heeft op d.d. 29 maart 2011 onder kenmerk 11.0006043 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 a, 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 is vereist.

Aanvraag, procedure (uitgebreid)

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Nu deze uitzonderingsgrond zich niet voordoet hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.

Ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van woensdag 13 maart 2013 tot en met dinsdag 23 april 2013 ter inzage gelegd. Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Ingekomen zienswijzen

Nader te bepalen.

ACTIVITEIT: HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bestemmingsplan

De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan parapluplan Buitengebied is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming “bijzondere doeleinden”. De voorgenomen ontwikkeling vindt gedeeltelijke plaats binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

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.

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 artikel 2.10, lid 1, sub c, van de Wabo.

Voor de verdere motivering ten aanzien van dit onderdeel wordt verwezen naar hoofdstuk het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Welstand

De aanvraag is op 17 december 2012 ter beoordeling voorgelegd aan de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester heeft geconcludeerd dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke welstandnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening. Vanuit de beoordeling wordt het volgende opgemerkt.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

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.
- Afd. 2.10 BB: Van de afwerking materialen, constructies of brandkleppen en installaties moeten keuringsbewijzen (bijvoorbeeld TNO-rapporten) en/of berekeningen kunnen worden overgelegd waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan het gestelde in het Bouwbesluit;
- Afd. 2.10 BB: Indien constructies, waaraan eisen van weerstand tegen branddoorslag zijn gesteld, worden doorbroken mogen deze doorbraken de wdbbo van de constructie niet negatief beïnvloeden, uitvoering moet bijvoorbeeld met brandkleppen, knelmanchetten e.d.;
- Afd. 6.6 BB: De vluchtrouteaanduiding dient te allen tijde zichtbaar te zijn. Op de tekening is dit niet goed te beoordelen. Indien in de praktijk blijkt dat de vluchtrouteaanduiding niet (goed) zichtbaar is, dan dient de projectering te worden aangepast.
- De brandmeldinstallatie moet worden voorzien van een inspectiecertificaat zoals genoemd in artikel 6.20 BB.
- Indien deuren in de vluchtroute opengestuurd worden door de brandmeldinstallatie, dan moeten deze ook voorzien worden van een mogelijkheid om de deur handmatig te ontgrendelen.
- De brandmeldcentrale dient geplaatst te worden nabij de brandweeringang, niet in de technische ruimte. Indien gewenst kan het nevenpaneel in het kantoor of de technische ruimte geplaatst worden.
- Voordat de gebouwen in gebruik genomen mogen worden, dient er een omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik verleend te zijn. De aanvrager van deze vergunning moet er rekening mee houden dat voor die vergunning de uitgebreide procedure van toepassing is, deze procedure is maximaal 26 weken.
- Er dienen sonderingen gemaakt te worden conform NEN6740 art. 8.4;

- 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 constructie principe betreft , te weten:
 - Sonische doormaatgegevens van de fundatiepalen;
 - Tekening en berekening van de fundering;
 - Tekening en berekening van de begane grondvloer;
 - Tekening en berekening van de 1^e verdiepingvloer;
- **Algemene opmerking:**
Leidingen, kanalen, kabelgoten en doorvoeringen welke de (sub-) brandcompartiment scheidingen passeren dienen te worden voorzien van brandkleppen, manchetten en/of te worden dichtgezet. Alle doervoeringen welke zijn dichtgezet zijn voorzien van een certificaat.

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 de afdeling Vergunningen en Handhaving, team handhaving worden gemeld. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer 053-5377495, en/of emailadres gemeente@losser.nl

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 leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil	schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van dakbedekking	schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing
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.

ACTIVITEIT: HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN 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 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bestemmingsplan

De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied" is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming "bijzondere doeleinden". De voorgenomen ontwikkeling vindt gedeeltelijke plaats binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

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 sprake is van strijd met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dat kan met toepassing van een van de volgende mogelijkheden;

- In bestemmingplannen opgenomen afwijkingsmogelijkheden (binnenplanse afwijking);
- In een AMvB bepaalde ontheffing / afwijkingsmogelijkheden (buitenplanse afwijkingen);
- Een project niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening (voormalig projectbesluit);
- Tijdelijke afwijking van de voorschriften bestemmingsplan.

Afwijking 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.

Ad.1 Er zijn binnen de voorschriften het geldende bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden aanwezig. Daardoor kan er geen van een binnenplanse ontheffing op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van Wabo worden verleend;

Ad. 2 Er zijn op grond van artikel 5, van bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht geen afwijkingsmogelijkheden aanwezig zijn. De aanvraag past daarnaast ook niet in het gemeentelijke beleid. Daardoor kan er geen buitenplanse ontheffing op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, van Wabo (kruimelgevallen) worden verleend;

Projectafwijkingsbesluit

Ad. 3 Er is bekeken als 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 a, 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 is vereist.

Er is door de aanvrager op 14 mei 2012 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.

Het college heeft op 10 juli 2012 besloten medewerking te verlenen aan een projectafwijklingsbesluit 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

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 om de omgevingsvergunning te weigeren.