

Woensdag 1 juli 2020,

Kennisgeving definitief besluit uitgebreide voorbereidingsprocedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het college van burgemeester en wethouders van Losser maakt bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft besloten:

- Een gefaseerde omgevingsvergunning, eerste fase te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van een projectafwijkingsbesluit en een verklaring van geen bedenkingen (hierna; VVGB) van de gemeenteraad.
De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van het appartementencomplex Dinkelstaete met 22 appartementen. Het gebouw is gelegen op de hoek van de Oldenzaalsestraat en Lutterstraat in Losser. Deze locatie is kadastraal bekend als LSR00, sectie H, nummer 9900. Deze aanvraag is in onze systemen geregistreerd onder zaaknummer 19Z03373.

Het definitieve besluit van de omgevingsvergunning, het besluit van de VVGB van de gemeenteraad, en de bijbehorende bescheiden liggen met ingang van donderdag 2 juli 2020 tot en met woensdag 12 augustus 2020 ter inzage. De stukken kunnen ook via www.losser.nl/bekendmakingen en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken.

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Overijssel te Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift wordt ondertekend en bevat tenminste:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van beroep.

De mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift staat open voor belanghebbenden die:

- tijdig tegen het ontwerpbesluit hun zienswijze naar voren hebben gebracht bij het college;
- aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze bij het college naar voren te brengen;

Voor het instellen van beroep bent u griffierecht verschuldigd aan de rechtbank.

Inwerkingtreding

Het besluit 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. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel te Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bent u griffierechten verschuldigd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Publicatie

1. De week van Losser

2. www.losser.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl
3. Staatscourant



Raadsvoorstel

aangenomen
(17 voor ; 1 tegen)
Motic: unaniem aangenomen

Onderwerp : **Aanvraag omgevingsvergunning eerste fase
Dinkelstaete**

Zaaknr/Documentnr : 19Z03373/20.0000864
Portefeuillehouder : H.J.M. Nijhuis

Losser, 28 januari 2020

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenking af te geven voor de realisatie van het project Dinkelstaete.
2. Bij geen zienswijzen de ontwerpverklaring van geen bedenking aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenking.

Aanleiding

3 december 2019 heeft ons college ingestemd met een verzoek om medewerking te verlenen aan de bouw van 22 koopappartementen (Dinkelstaete) op de hoek Oldenzaalsestraat-Lutterstraat. 19 december 2019 heeft de ontwikkelaar een aanvraag voor een omgevingsvergunning, eerste fase ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van dit appartementencomplex. Aangezien het bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan (overschrijden bouwvlakken en maximaal aantal woningen) kan dit bouwplan alleen gerealiseerd worden met een omgevingsvergunning buitenplans afwijken. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen nodig van uw raad.

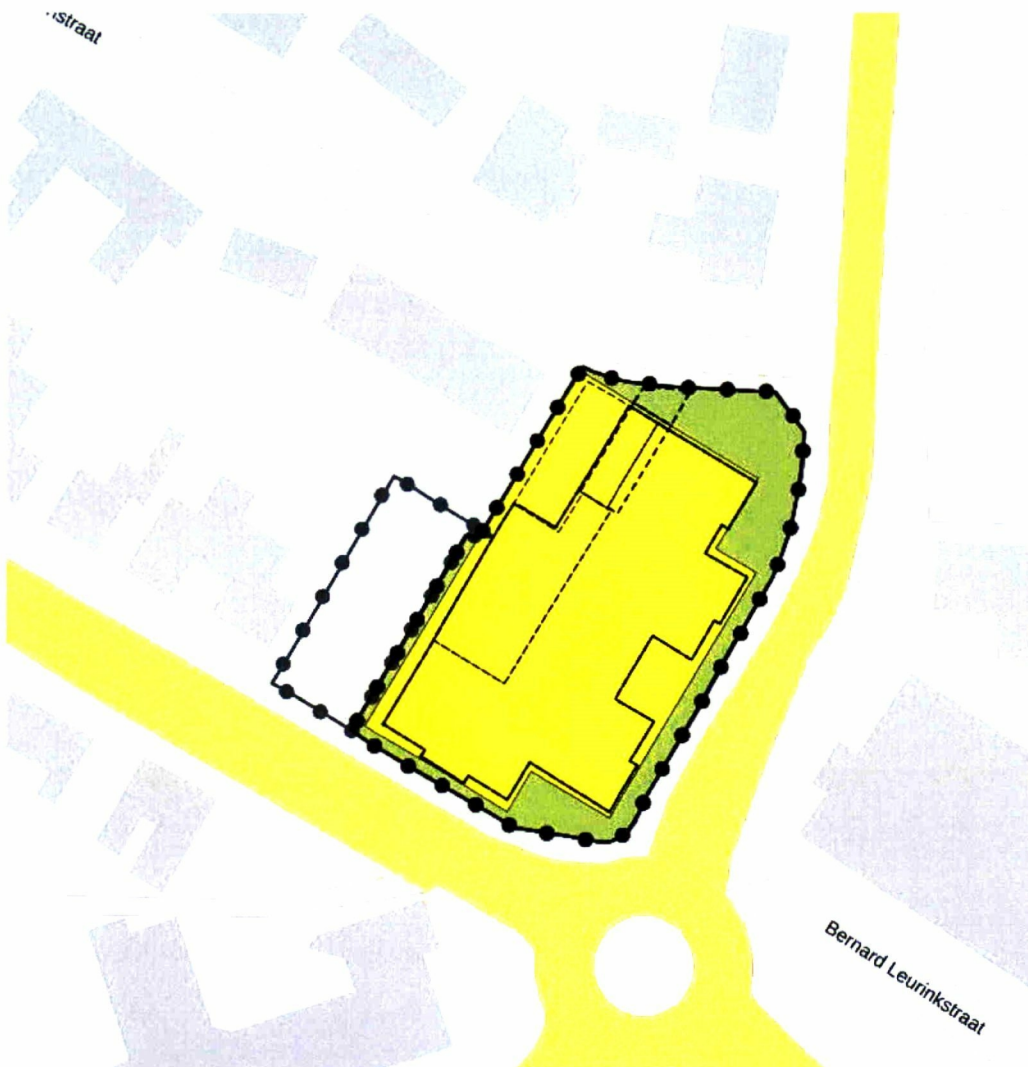


Gevelbeeld Dinkelstaete hoek Oldenzaalsestraat en Lutterstraat (bron: Beltman architecten 23 oktober 2019)

Argumenten

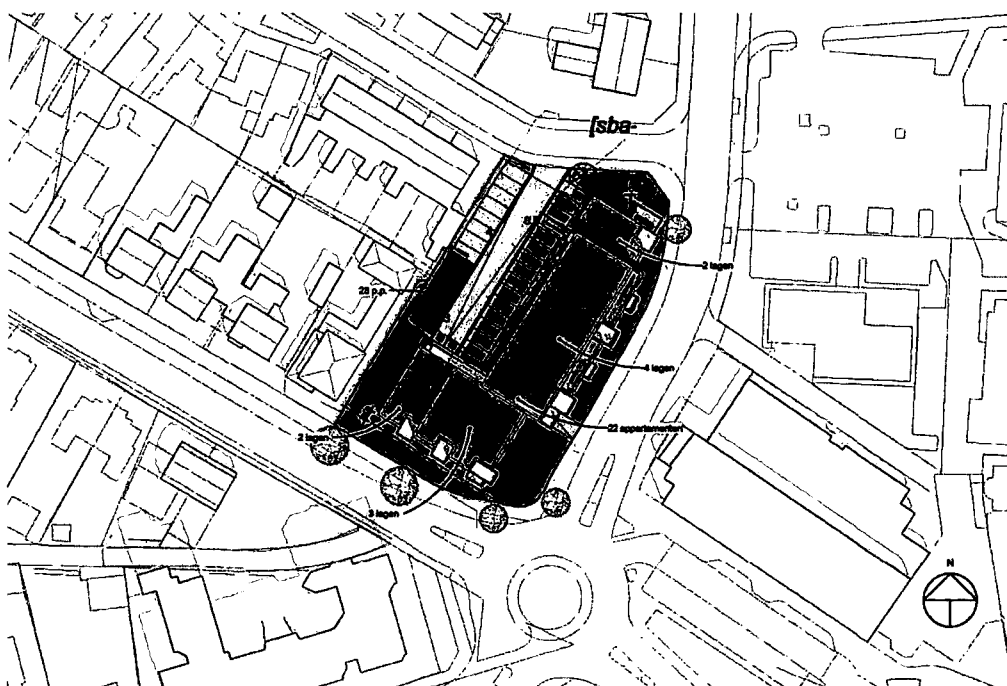
1.1. *Er is sprake van een ruimtelijk passend plan*

In het door uw raad vastgesteld bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat-Lutterstraat heeft het betreffend perceel een bestemming Wonen. Het perceel heeft een op het destijds ingediend bouwplan passend bouwperceel. De maximale bouwhoogte is 14,5 meter en er mogen volgens het bestemmingsplan maximaal 15 appartementen worden gebouwd.



Bestemmingsplan Losser dorp, partiële herziening Oldenzaalsestraat-Lutterstraat (vastgesteld 17 december 2013)

Het nieuwe bouwplan gaat uit van 22 koopappartementen en is dus in strijd met het maximale aantal van 15 woningen zoals dat is opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Ook valt een deel van de bebouwing buiten het bebouwingsvlak (zie onderstaande afbeelding). Wel past de bebouwing binnen het in artikel 8 van het bestemmingsplan opgenomen Algemene wijzigingsregels, waarin burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen en grenzen van bestemmings- en bouwvlakken kunnen wijzigen, zodanig dat de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen met niet meer dan 10 m worden verschoven. Dat is bij onderhavig bouwplan het geval. Ook de maximum bouwhoogte van circa 13 meter past binnen de maximale bouwhoogte van 14,5 meter zoals dat is opgenomen in het huidige bestemmingsplan.



Situatie Dinkelstaete hoek Oldenzaalsestraat en Lutterstraat (bron: Beltman architecten 23 oktober 2019)

Het gemeentelijk kwaliteitsteam, bestaande uit de stadsbouwmeester E. Nijhuis en stedenbouwkundige C. Grit heeft op 6 november 2019 aangegeven akkoord te gaan met het ontwerp zoals dat nu voorligt.

1.2. Hoeveelheid appartementen past in kwalitatieve programmering

In de Regionale Woonprogrammering Twente 2019 is aangegeven gemeenten er voor kunnen kiezen om kwalitatief te programmeren wanneer de gemeente een kwalitatieve onderbouwing opstelt die betrekking heeft op de woonprogrammering in de hele gemeente in onderlinge samenhang. Daartoe is begin 2019 door de Stec groep een woonbehoefteanalyse opgesteld. In een ambtelijk overleg met de provincie op 17 september 2019 heeft de provincie namens de gedeputeerde aangegeven dat zij in kan stemmen met het kwalitatief programmeren in de gemeente Losser. Bij het vaststellen van de programmabegroting 2020 – 2023 heeft uw raad op 12 november 2019 aangegeven te kiezen voor kwalitatief programmeren, waarbij gestreefd wordt naar het afstemmen van wat we nodig hebben en wat we aanbieden. Dit kwalitatief programmeren is de bestuurlijke en politieke intentie, welke opgenomen zal worden in de in 2020 op te stellen Woonvisie.

De kwalitatieve woningbehoefte is in de woonbehoefteanalyse van de Stec groep begin 2019 opgesteld. Centraal in het Stec rapport staat een toenemende vraag naar appartementen en nultredenwoningen en een sterk dalende vraag naar grondgebonden woningen. Concreet zijn er op dit moment een aantal van 32 nog te bouwen appartementen in bestemmingsplannen vastgelegd. De vraag naar koopappartementen is de komende tien jaar geraamd op 270 koopappartementen/nultredenwoningen. De toename met zeven koopappartementen ten opzichte van de in het bestemmingsplan vastgelegde hoeveelheid van 15 appartementen past in de toenemende vraag naar appartementen.

1.3. Hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein is aanvaardbaar

In de door BJZ.nu opgestelde memo Parkeren Dinkelstaete Losser van 8 oktober 2019 is de totale parkeerbehoefte voor het project van 22 koopappartementen berekend op 25 tot 42 parkeerplaatsen (19.0033101). Op het terrein zelf worden 28 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt gebleven binnen de aangegeven bandbreedte van de berekeningen.

Hoewel het aantal parkeerplaatsen zich aan de onderzijde van de bandbreedte begeeft, hoeft dat in de praktijk geen problemen op te leveren. De appartementen hebben namelijk ouderen als doelgroep. Deze doelgroep kiest er bewust voor om op loopafstand van de voorzieningen in het centrum te wonen. Dit brengt met zich mee dat een beperkt deel van de toekomstige bewoners géén en een beperkt deel van de bewoners twee auto's per huishouden hebben. Het overgrote deel van de bewoners zal beschikken over één auto per huishouden. Een parkeernorm van circa 1,3 parkeerplaats per woning is in dat verband aanvaardbaar.

1.4. Er is aangetoond dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo gebaseerde buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing (19.0033100). In deze ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening', waarbij alle ruimtelijke belangen tegen elkaar worden afgewogen. Verzoeker heeft hiertoe een ruimtelijke onderbouwing (inclusief onderzoeken) aangeleverd, waaruit de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling blijkt.

1.5. AERIUS Berekening Dinkelstaete toont aan dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning is inzicht in de te verwachten effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. Aan initiatiefnemer is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken (19.0033105). Deze is berekend voor zowel de Aanlegfase als de Gebruiksfase. Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Conclusie voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, dan ook niet vergunning plichtig

1.6. Een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is noodzakelijk van uw gemeenteraad

De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan ligt bij het college. Dit neemt niet weg dat in artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een omgevingsvergunning buitenplans afwijken (vroeger 'projectafwijkingsbesluit' genaamd) niet eerder kan worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Een dergelijke v.v.g.b. mag daarbij slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is bepaald dat uw gemeenteraad een v.v.g.b. op grond van artikel 2.27 van de Wabo moet afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van Bor is het mogelijk dat uw gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen aanwijst waarin een v.v.g.b. niet nodig is. Op 21 april 2015 heeft uw gemeenteraad categorieën aangegeven waarbij een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad niet is vereist.

Voor wat betreft de bouw van nieuwe woningen zijn de volgende categorieën aangegeven waarbij géén v.v.g.b. 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).*

Aangezien er sprake is van de bouw van 22 appartementen is een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad vereist.

1.7. Afgifte verklaring van geen bedenkingen is bepalend voor vervolgprocedure

De v.v.g.b. van uw raad is een vereiste om de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te kunnen verlenen. Na afgifte kan een ontwerp-omgevingsvergunningbesluit ter inzage worden gelegd, gelijktijdig met de ontwerp-v.v.g.b. Over beide ontwerpbesluiten kunnen zienswijzen worden ingediend.

2.1. Geen nieuwe behandeling door de raad bij uitblijven van zienswijzen

Indien geen zienswijzen worden ingediend wordt de ontwerp-vvvgb aangemerkt als definitieve vvvgb. Dit is in algemene zin bepaald bij uw raadsbesluit van 21 april 2015. Een hernieuwde of tweede behandeling in uw raad is in dat geval niet nodig.

Kanttekeningen

1.4 Er dient nader bodemonderzoek plaats te vinden.

Uit het in 2017 gehouden bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie wonen. Echter is er geen onderzoek gedaan naar het onlangs actueel geworden PFAS. PFAS is een verzamelnaam en staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Deze groep chemische stoffen is door mensen gemaakt en komt van nature niet voor in het milieu. PFAS kunnen een negatief effect hebben op milieu en gezondheid. Initiatiefnemer is gevraagd alsnog onderzoek hiernaar uit te voeren. De resultaten hiervan worden meegenomen in de besluitvorming rond het verlenen van de omgevingsvergunning 1^e fase.

1.4. college bevoegd te besluiten over m.e.r.-procedure en procedure hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Op 4 februari 2020 heeft ons college besloten dat op grond van bijgevoegde aanmeldnotitie voor dit project géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Daarnaast heeft ons college op grond van bijgevoegd akoestisch onderzoek besloten een procedure hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï te starten.

Participatie

In sommige situaties willen we als gemeente een bepaald doel nastreven of een project uitvoeren waarbij inspraak vanuit inwoners gewenst is (inwonerparticipatie). In andere gevallen willen inwoners of andere partijen in het dorp iets opzetten of teweeg brengen. Hierbij kan de gemeente helpen door te faciliteren (overheidsparticipatie).

Zoals uit de Nota participatie "Samen(werken) met inwoners" is te lezen valt dit initiatief onder de noemer 'overheidsparticipatie'. Overheidsparticipatie is een samenwerking tussen een initiatiefnemer en de gemeente, waarbij initiatiefnemer het initiatief neemt en de gemeente daarin ondersteunt. Met het in principe instemmen met dit initiatief is het de bedoeling initiatiefnemer te faciliteren bij het tot stand brengen van zijn project.

Bij het opstellen van het ontwerp heeft initiatiefnemer een informatieronde gehouden bij een plaatselijke makelaar en omwonenden van het plan op de hoogte gebracht. Op 7 januari

2020 heeft de wethouder RO nog een gesprek gehad met één van de omwonenden die vreesde voor een belemmering van zijn zonnepanelen door de nieuwbouw. Na uitleg van de hierbij aanwezige initiatiefnemer kon deze vrees worden weggenomen.

Vervolg

Na het afgeven van de ontwerp-vvgb wordt het ontwerpbesluit tezamen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging krijgt iedereen de gelegenheid zienswijzen ten aanzien van de ontwerpbesluiten naar voren te brengen.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,

Bijlagen behorende bij dit raadsvoorstel

Omschrijving	Datum	Corsanummer
Ruimtelijke onderbouwing	30-12-2019	19.0033100
RO bijlage 1 Parkeermemo	30-12-2019	19.0033101
RO bijlage 2 Akoestisch onderzoek	30-12-2019	19.0033103
RO bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek	30-12-2019	19.0033104
RO bijlage 4 Stikstofonderzoek	30-12-2019	19.0033105
RO bijlage 5 Aanmeldnotitie Besluit	30-12-2019	19.0033107
Milieueffectrapportage	30-12-2019	19.0033110
RO bijlage 6 Standaard waterparagraaf		



Zaaknr : 19Z03373
Documentnr : 20.0000865

De raad van de gemeente Losser;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.27 van de Wabo;

BESLUIT:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenking af te geven voor de realisatie van het project Dinkelstaete;
2. Bij geen zienswijzen de ontwerpverklaring van geen bedenking aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 28 april 2020;

griffier,

voorzitter,



MOTIE



114
RAAD

28 APR. 2020

Aangenomen
- unaniem -

Onderwerp: Parkeerparagraaf

Agendapunt 11

De raad van de gemeente Losser,
in vergadering bijeen op 28 april 2020,

Constaterende dat

- De gemeente de CROW-cijfers hanteert bij het bepalen van de parkeerbehoefte
- De parkeercijfers van CROW een bandbreedte kennen
- Er hierdoor verschillend wordt omgegaan met deze normen

Overwegende dat

- Er door deze werkwijze het risico bestaat voor een verkeerde parkeerbalans
- Het CROW zelf ook aangeeft dat haar parkeernormen niet leidend dienen te zijn bij het vaststellen van de parkeerbehoefte
- Het CROW stelt dat kijken naar de totale parkeerbehoefte gedurende de gehele dag leidend moet zijn bij het vaststellen van de hoeveelheid parkeerplaatsen

Verzoekt het college

- Bij ontwikkelingen uitgaan van een kwalitatieve onderbouwing in plaats van een kwantitatieve onderbouwing
- Raadsvoorstellen vanaf heden – indien nodig - te voorzien van een parkeerparagraaf waarin de parkeerbehoefte voldoende onderbouwd is. Waarbij in principe de initiatiefnemer hiervoor verantwoordelijk is en de gemeente controleert.

En gaat over tot de orde van de dag.

D66
CDA
Burgerforum
PvdA

Ronald Ringenoldus
Ellen Visschedijk
Lies ter Haar
Jimme Nordkamp