



# 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



Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Bijlagen:

Zaaknummer: 23Z02238  
Ons kenmerk: 24.0000740  
Team: PVH  
Inl.: [REDACTED]  
Doorkiesnr.: [REDACTED]

Losser, 8 januari 2024

Verzonden:

Onderwerp:  
besluit omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED]

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 augustus 2023, via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 7723513) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft een aanvraag voor het bouwen van een woonhuis inclusief bijbehorende bouwwerken op het perceel kadastraal bekend, gemeente Losser, sectie K met nummer 6785, met het conceptadres Eepschoer 2 in Overdinkel.

Het zaaknummer van de aanvraag is 23Z02238. 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.

Per activiteit zijn de overwegingen benoemd. Deze zijn nader beschreven en uitgewerkt in de navolgende pagina's in dit besluit.

## 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>
23.0023937	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING (PUBLICIEERBARE)/ BOUW WOONHUIS/ EEPSCHOER 2	7723513_1690908117284_publiceer bareaanvraag.pdf
23.0023938	FOTO/ AANVRAAG/ KLEURIMPRESSIE	7723513_1681205812053_23_KOR_ LA_kleurimpressie.pdf
23.0023941	TEKENING/ AANVRAAG/ 703 DETAILS	7723513_1686910844628_23_KOR_ T_LA_703.pdf
23.0023943	TEKENING/ AANVRAAG/ 701F SCHETSPLAN	7723513_1690887579368_23_KOR_ LA_701f.pdf
23.0023944	TEKENING/ AANVRAAG/ 702A CONSTRUCTIES, BOUWBESLUIT	7723513_1690887630368_23_KOR_ LA_702a.pdf
23.0023945	TEKENING/ AANVRAAG/ 703A DETAILS	7723513_1690887689885_23_KOR_ LA_703a.pdf
23.0023946	TEKENING/ AANVRAAG/ 705A ELEKTRA + INSTALLATIES	7723513_1690901669856_23_KOR_ LA_705a.pdf
23.0023947	TEKENING/ AANVRAAG/ 706 TRAP	7723513_1690901747524_23_KOR_ LA_706.pdf
23.0023950	BEREKENING/ AANVRAAG/ BB01 DIVERSE BEREKENINGEN	7723513_1690887878865_23_KOR_ LA_BB01.pdf
23.0023951	BEREKENING/ AANVRAAG/ CONSTRUCTIERAPPORT REV0	7723513_1690887989044_23- 103_Eepschoer_2_Constructierappor t_Rev0_.pdf
23.0023952	BEREKENING/ AANVRAAG/ BENG BEREKENING	7723513_1690888154775_PR19776 _Eepschoer_2_-BENG.pdf
23.0023953	OVERIG DOCUMENT/ AANVRAAG/ PRODUCT CATALOGUS ISOTEX	7723513_1690888077592_OLANDA _Catalogo_Prodotti_ _affiancate_.pdf
23.0023954	BEREKENING/ AANVRAAG/ MPG BEREKENING	7723513_1690888203492_PR19776 _Eepschoer_2_-MPG.pdf
23.0023955	BEREKENING/ AANVRAAG/ VOORLOPIG ENERGIELABEL.	7723513_1690888247447_PR19776 _Eepschoer_2_ _Voorlopig_energielabel.pdf
23.0023956	BEREKENING/ AANVRAAG/ WARMTEPOMP ITHO DAALDEROP AMBER 95	7723513_1690907993473_23_KOR_ LA_Warmtepomp_Itho_Daalderop_A mber_95_.pdf
23.0026514	BEREKENING/ AANVULLEND/ KELDERBEREKENING 06-09- 2023	7723513_1694093759946_23- 103_Berekening_kelder_Eepschoer_ 2_.pdf
23.0026515	TEKENING/ AANVULLEND/ KELDER BLAD 1 D.D. 07-09-2023	7723513_1694093836868_UO- 01_rev_0-Kelder_Blad_1-07-09- 2023-DEFINITIEF.pdf
23.0026516	TEKENING/ AANVULLEND/ KELDER BLAD 2 D.D. 07-09-2023	7723513_1694093915967_UO- 02_rev_0-Kelder_blad_2-07-09- 2023-DEFINITIEF.pdf

## 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;

- Uiterlijk 3 weken (21 kalenderdagen) voor het begin van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de navolgende bescheiden ter goedkeuring worden overlegd aan het team Plannen, vergunnen en handhaven:

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/kelderdek;
- tekening en berekening van de 1e verdiepingsvloer;
- een bemalingsadvies;
- tekeningen en berekeningen van in het werk gestorte wanden;
- detailberekeningen en tekeningen van de staalconstructie zoals verbindingen, voetplaten, ankers enz.

### **Publicatie**

Dit besluit 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.

### **Toezenden besluit**

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 besluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel op grond van artikel 6.12 van het Bor.

### **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 definitieve besluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van donderdag 18 januari 2024 tot en met woensdag 28 februari 2024 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 [REDACTED]. De bouwkosten zijn op grond van de legesverordening van de gemeente Losser vastgesteld op [REDACTED].

Het legesbedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- leges voor WABO: Bouwen [REDACTED]
- leges voor WABO: Projectafwijkingsbesluit bestemmingsplan v.r.v. gemeente [REDACTED]
- leges voor WABO: Restitutie groene leges [REDACTED]
- leges voor WABO: Restitutie leges eerdere aanvraag [REDACTED]
- leges voor WABO: welstand [REDACTED]

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.

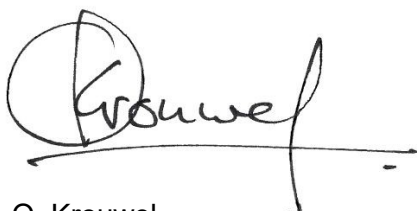
## Vragen

Mochten er naar aanleiding van dit besluit vragen zijn, kunt u contact opnemen met onze medewerker de heer Peter Blaauwbroek. Hij is op maandag t/m vrijdagmorgen te bereiken via telefoonnummer 06-28263572 en mailadres [p.blaauwbroek@losser.nl](mailto:p.blaauwbroek@losser.nl)

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

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Losser,  
teamleider Plannen, vergunnen en handhaven,



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 woensdag 23 november 2023 tot en met dinsdag 3 januari 2024 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.

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Overdinkel 2014" is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd. Het perceel is in de periode na de uitvoering van dit bodemonderzoek niet in gebruik geweest voor activiteiten kunnen leiden tot een bodemverontreiniging. Het uitvoeren van een nieuw bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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 "Overdinkel 2014" is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de enkelbestemming "Wonen", e.e.a. volgens artikel 22 van het plan (zie afbeelding 1).



(Afbeelding 1: Verbeelding van het bestemmingsplan op de locatie Eepschoer 2 in Overdinkel)

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.  
De aanvraag is in strijd met artikel 22, lid 2, sub 1 onder a, van het bestemmingsplan.  
Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Er is een aanvraag ingediend waarbij het hoofdgebouw 2 meter over de volledige lengte van de woning buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

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.

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*

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de uitzonderingen getoetst zoals benoemd in artikel 2.12 van de Wabo.

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 welstandsplichtig gebied. 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, gezien het positieve advies van 25 september 2023. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### **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 deze maakt onderdeel uit van de beschikking.

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.

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

### C1. 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.

#### 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](mailto: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
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 *
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.

#### **Hemelwaterafvoer en riolering (vuilwaterstelsel, DWA-riool)**

Het vuilwaterriool ( DWA) van de woning dient aangesloten te worden op het nieuw gelegde DWA-riool. Ten behoeve van de woning is een uitlegger aangelegd, kleur rood/bruin, per kavel één uitlegger tot 0,50m over de erfgrans en eindigt met een ontstoppingsstuk en een eindkap. De huisaansluiting (DWA) particulier terrein dient ook in de kleur rood/bruin te worden aangelegd.

#### **Hemelwaterstelsel (IT-systeem)**

Het hemelwater van daken en verharding (op particulier terrein) dient vanaf de woning 'zichtbaar bovengronds' afgevoerd te worden richting de straat aan de voorzijde, dan wel te infiltreren in de bodem. Het hemelwater stroomt vervolgens over het trottoir richting de wadi's. De wadi's maken onderdeel uit van het IT-systeem (infiltratie). Het hemelwater dient ter hoogte van de erfgrans bovengronds te worden aangeboden, van waar het via het trottoir wordt afgevoerd richting de wadi's. Dit om foutieve aansluiting van de riolering te voorkomen.

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

### **D1. 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**

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 "Overdinkel 2014" is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming "Wonen", e.e.a. volgens artikel 22 van het plan (zie afbeelding 1).

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met artikel 22, lid 2, sub 1 onder a, van het bestemmingsplan. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze binnen een bouwvlak worden gebouwd. Er is een aanvraag ingediend waarbij het hoofdgebouw 2 meter over de volledige lengte buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

#### *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 is dat mogelijk.

#### 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. 19 mei 2015 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 is vereist.

De woning wordt buiten het bouwvlak meer in het midden van het woonperceel opgericht. De bouw mogelijkheden ten aanzien van de oprichting van het hoofdgebouw (de woning) wordt daarmee als het ware 2 meter verruimd. Deze verruiming geschiedt in de richting van het woongebied dat nog niet met woningen is ingevuld. De ligging en het oppervlakte van het woonperceel is dusdanig dat de realisatie van de woning 2 meter buiten het bouwvlak geen gevolgen heeft voor de stedenbouwkundige opzet van het woongebied. Ook is voor het bouwplan op 25 september 2023 een positief welstandadvies verstrekt.

De overschrijding van het bouwvlak geschiedt binnen de bestaande "woonbestemming". Het beoordelen van de omgevingsaspecten zoals bijvoorbeeld geluid, bodem, water en luchtkwaliteit heeft reeds plaatsgehad als onderdeel van het geldende bestemmingsplan. Ook treedt met het

bouwplan geen veranderingen op ten aanzien van verkeer en parkeren. Een uitgebreide ruimtelijke motivering kan daarmee achterwege blijven. Het realiseren van dit bouwplan heeft geen negatieve effecten naar de omgeving.

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 7 november 2023 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.

### **Uitvoeringsvoorschriften**

In deze beschikking zijn de volgende uitvoeringsvoorschriften, voor bovengenoemde activiteit, opgenomen.

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

### E1. Uitvoeringsvoorschriften

#### Algemeen

- 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

- De volgende werkzaamheden moeten aan het team Plannen, vergunnen en handhaven worden gemeld. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer 053-5377495, en/of e-mailadres [gemeente@losser.nl](mailto:gemeente@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
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk	Uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk