



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
NL04 BNGH 0285 0316 78

Aldi Markt



7140 AB GROENLO

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlagen:

Zaaknummer: 21z01358
Ons kenmerk: 21.0029099
Team: PVH
Inl.: Nick Spiecker
Doorkiesnr.: +31612674670

Losser, 9 november 2021

Verzonden:

Onderwerp:
besluit omgevingsvergunning

Geachte ,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 25 mei 2021, via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 5985659) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een winkelpand, het aanbrengen van geluidschermen, wijzigen van het bestemmingsplan, aanbrengen van reclame, veranderen van de in- en uitrit en het kappen van bomen op het perceel Hoofdstraat 195 Overdinkel, kadastraal bekend onder LSR, sectie K, nummer 4276. Het zaaknummer van de aanvraag is 21Z01358. 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,, artikel 2.2, lid 1, onder g, 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,
- Het vellen of doen vellen van een houtopstand

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>
21.0015108	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING (PUBLICIEERBARE)/ BOUW WINKEL ECT./ HOOFDSTRAAT 195	5985659_1621964892676_publiceer bareaanvraag.pdf
21.0015113	TEKENING/ AANVRAAG/ AO-12-C ACTIVITEIT KAPPEN	5985659_1621954479381_17_010- 2_AO-12-c.pdf
21.0015124	TEKENING/ AANVRAAG/ AO-92 RIOLERING EN WATER	5985659_1621954479556_17_010- 2_AO-92.pdf
21.0015125	TEKENING/ AANVRAAG/ AO-93 STROOMSCHEMA VENTILATIE	5985659_1621954479567_17_010- 2_AO-93.pdf
21.0015126	TEKENING/ AANVRAAG/ BE-10 TERREINTEKENING BESTAAND	5985659_1621954479577_17_010- 2_BE-10.pdf
21.0015127	OVERIG DOCUMENT/ AANVRAAG/ FORMULIER TOETSINGSKADER VEILIG ONDERHOUD 2012	5985659_1621954536755_17_010- 2_formulier-toetsingskader-veilig- onderhoud-2012-def.pdf
21.0015128	FOTO/ AANVRAAG/ FOTOBOEK BESTAANDE SITUATIE	5985659_1621954536773_17_010- 2_fotoboek_bestaande_situatie_001. pdf
21.0015129	OVERIG DOCUMENT/ AANVRAAG/ MELDING ACTIVITEITENBESLUIT	5985659_1621954536805_17_010- 2_Melding_activiteitenbesluit_25-05- 2021.pdf
21.0015132	RAPPORT/ AANVRAAG/ VEILIGHEID- EN GEZONDHEIDSPAN (ONTWERPFASE)	5985659_1621954536853_17_010- 2_voorblad_V_G_plan_ONTWERP_ V0.pdf
21.0015136	RAPPORT/ AANVRAAG/ AANVULLEND PFAS BODEMONDERZOEK HOOFDSTRAAT 193-195 OVERDINKEL	5985659_1621954566568_2002003 1_Briefrapport_PFAS- onderzoek_Hoofdstraat_193- 195_te_Overdinkel_- _1_april_2020.pdf
21.0015137	RAPPORT/ AANVRAAG/ ASBESTINVENTARISATIERAPPO RT HOOFDSTRAAT 189-191 OVERDINKEL	5985659_1621954566599_2004259 1_NordwickBV_Hoofdstraat189- 191_Overdinkel_-_rapport_AI.pdf
21.0015138	RAPPORT/ AANVRAAG/ VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK HOOFDSTRAAT 189-191 OVERDINKEL	5985659_1621954566802_2004261 6_Rapport_verkennend_en_nader_b odemonderzoek_Hoofdstraat_189- 191_te_Overdinkel_- _14_september_2020.pdf
21.0015139	RAPPORT/ AANVRAAG/ GEOTECHNISCH BODEMONDERZOEK	5985659_1621954566892_6121044 4_IJB_Geotechniek.pdf
21.0015140	RAPPORT/ AANVRAAG/ FUNDERINGSADVIES	5985659_1621954566908_6121044 4-FA-1.pdf
21.0015144	TEKENING/ AANVRAAG/ 401-01 CONCEPT STAALCONSTRUCTIE DAK	5985659_1621954595425_z211300- 03-2021_401-01_Concept_12-03- 2021.pdf
21.0015145	TEKENING/ AANVRAAG/ 401-02 CONCEPT STAALCONSTRUCTIE AANZICHTEN	5985659_1621954595434_z211300- 03-2021_401-02_Concept_12-03- 2021.pdf
21.0015146	TEKENING/ AANVRAAG/ 401-03 CONCEPT STAALCONSTRUCTIE AANZICHTEN	5985659_1621954595442_z211300- 03-2021_401-03_Concept_12-03- 2021.pdf
21.0015147	TEKENING/ AANVRAAG/ 401-04 CONCEPT STAALCONSTRUCTIE AANZICHTEN	5985659_1621954595450_z211300- 03-2021_401-04_Concept_12-03- 2021.pdf

21.0015150	TEKENING/ AANVRAAG/ 501-01 CONCEPT BEGANE GRONDVLOER	5985659_1621954595456_z211300-03-2021_501-01_Concept_15-03-2021.pdf
21.0015151	TEKENING/ AANVRAAG/ 501-02 CONCEPT FUNDERING	5985659_1621954595463_z211300-03-2021_501-02_Concept_15-03-2021.pdf
21.0015152	TEKENING/ AANVRAAG/ 501-03 CONCEPT DETAILLERING	5985659_1621954595471_z211300-03-2021_501-03_Concept_15-03-2021.pdf
21.0015153	TEKENING/ AANVRAAG/ STAAL TPV ENTREE	5985659_1621954595482_z211300-53_Staal_tpv_entree__30-03-2021.pdf
21.0015154	BEREKENING/ AANVRAAG/ STATISCHE BEREKENING	5985659_1621954595486_z211300-53_Berekening-Aanv_18-05-2021.pdf
21.0015160	TEKENING/ AANVRAAG/ BEPLANTINGSPLAN	5985659_1621954696219_Bijlage_2__Beplantingsplan.pdf
21.0015164	RAPPORT/ AANVRAAG/ BODEM- EN ASBESTONDERZOEKEN SUPERMARKTLOCATIE	5985659_1621954725224_BIJ_3_Bo dem-_en_asbestonderzoeken_supermarkt locatie.pdf
21.0015166	RAPPORT/ AANVRAAG/ AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	5985659_1621954725453_BIJ_5_Ak oestisch_onderzoek_industrielawaa i.pdf
21.0015167	BEREKENING/ AANVRAAG/ AERIUS BEREKENING	5985659_1621954725633_BIJ_6_A ERIUS_berekening.pdf
21.0015169	RAPPORT/ AANVRAAG/ QUICKSCAN NATUURWAARDEN	5985659_1621954725685_BIJ_7_Q uickscan_natuurwaarden.pdf
21.0015170	RAPPORT/ AANVRAAG/ AANMELDNOTITIE BESLUIT M.E.R.-BEOORDELING	5985659_1621954725720_BIJ_8_Aa nmeldnotitie_besluit_Mer.pdf
21.0015172	RAPPORT/ AANVRAAG/ WATERTOETS STANDAARDWATERPARAGRAAF HERONTWIKKELINGSLOCATIE	5985659_1621954725740_BIJ_9_St andaardwaterparagraaf_herontwikkel ingslocatie.pdf
21.0015403	OVERIG DOCUMENT/ AANVULLEND/ VOORLOPIG ENERGIELABEL 28-05-2021	5985659_1622211081045_210528_ BENG_Aldi_Overdinkel.pdf
21.0016847	BEREKENING/ AANVULLEND/ TOETSING BOUWBESLUIT 2012 10-06-2021	5985659_1623659588315_17_010-2_toetsing_bouwbesluit_2012_001_1 0-06-2021.pdf
21.0016849	BEREKENING/ AANVULLEND/ BENG BEREKENING 11-06-2021	5985659_1623659673026_210611_ RAP_BENG_berekening__025239_0 .0.pdf
21.0025009	RAPPORT/ AANVULLEND/ RAPPORTAGE COMPARTIMENTERING VOLGENS NEN 6060 D.D. 09-09-2021	5985659_1631194061604_17__010-2_rapportage_compartimentering_vol gens_NEN_6060_09-09-2021.pdf
21.0025010	TEKENING/ AANVULLEND/ AO- 10-G TERREINTEKENING D.D. 09-09-2021	5985659_1631194061634_17_010-2_AO-10-g.pdf
21.0025011	TEKENING/ AANVULLEND/ AO- 21-B BEGANE GROND D.D. 09- 09-2021	5985659_1631194061674_17_010-2_AO-21-b.pdf
21.0025012	TEKENING/ AANVULLEND/ AO- 22-A DAK VERDIEPING D.D. 09- 09-2021	5985659_1631194061685_17_010-2_AO-22-a.pdf
21.0025013	TEKENING/ AANVULLEND/ AO- 23-A BOUWBESLUIT VG/GO D.D. 09-09-2021	5985659_1631194061691_17_010-2_AO-23-a.pdf

21.0025014	TEKENING/ AANVULLEND/ AO-24-A BRANDVEILIGHEID EN VLUCHTEN D.D. 09-09-2021	5985659_1631194061698_17_010-2_AO-24-a.pdf
21.0025015	TEKENING/ AANVULLEND/ AO-30-A GEVELS D.D. 09-09-2021	5985659_1631194061709_17_010-2_AO-30-a.pdf
21.0025016	TEKENING/ AANVULLEND/ AO-40-A DOORSNEDEN D.D. 09-09-2021	5985659_1631194061734_17_010-2_AO-40-a.pdf
21.0025018	TEKENING/ AANVULLEND/ AO-50-A PRINCIPE DETAILS D.D. 09-09-2021	5985659_1631194061748_17_010-2_AO-50-a.pdf
21.0025019	TEKENING/ AANVULLEND/ BEPLANTINGSVOORSTEL D.D. 09-09-2021	5985659_1631194061767_Aldi_Overdinkel_Beplantingsvoorstel_9-9-2021.PDF
21.0030031	TEKENING/ INSPECTIE/ ERFSCHEIDINGEN D.D. 21-10-2021	5985659_1631194061762_Aldi_Overdinkel_beplantingslijst_9-9-2021.xls

Publicatie

Dit besluit wordt op grond van artikel 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna; Awb) kenbaar gemaakt in de Week van Losser

Later aan te leveren gegevens

- in verband met de toepassing van de coördinatie-regeling, moet minimaal 6 weken voor vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij Gemeente worden aangeleverd (bouwplaats, logistiek en bouwverkeer).

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:

- Ankerplan.
- Details berekeningen en tekeningen van de staalconstructies zoals verbindingen, voetplaten en ankers.

Voorwaardelijke verplichting akoestische maatregelen

Wij stellen de volgende voorwaardelijke verplichting als onderdeel van het bestemmingsplan en dit besluit. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanwezigheid van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', waarbij moet worden voldaan aan de minimale bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)'. Het uitblijven van deze akoestische maatregelen leidt tot een strijdig gebruik. Hierop zal door ons handhavend worden opgetreden.

Voorwaardelijke verplichting beplanting

Wij stellen de volgende voorwaardelijke verplichtingen als onderdeel van het bestemmingsplan en dit besluit.

- Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals aangegeven in bijlage 2 van het bestemmingsplan;
- in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat

binnen 6 maanden na ingebruikname van de nieuwe supermarkt uitvoering is gegeven aan de landschapsmaatregelen zoals aangegeven in bijlage 2 van het bestemmingsplan; Het niet uitvoeren of uitblijven van de aanleg en instandhouding van deze landschapsmaatregelen leidt tot een strijdig gebruik. Hierop zal door ons handhavend worden opgetreden.

Het is verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente rechten en verplichtingen uit dit besluit, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

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

De gemeenteraad van de gemeente Losser heeft in zijn vergadering van 18 mei 2021 besloten om toepassing te geven aan de coordinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening voor de bouw van een nieuwe Aldi-supermarkt in Overdinkel. Hiermee worden de verschillende procedures die nodig zijn om de bouw mogelijk te maken, gecombineerd in een proces. Het bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten (waaronder dit besluit) kunnen met ingang van donderdag 25 november 2021 tot en met woensdag 5 januari 2022 tijdens de openingstijden worden ingezien bij de receptie van het gemeentehuis van Losser. Alle stukken kunnen ook via www.losser.nl/bekendmakingen worden bekeken. Het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding en regels) en de bijbehorende toelichting met bijlagen kan ook op www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken.

Een belanghebbende kan vanaf 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022 tegen dit besluit per brief beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit kan ook online via het [Digitaal Loket van de Raad van State](#).

De besluiten treden in werking op 6 januari 2022, tenzij binnen die termijn in samenhang met een ingesteld beroep een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan ook online via het [Digitaal Loket van de Raad van State](#). In dat geval treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Het legesbedrag bedraagt € 34.448,76. De bouwkosten zijn op grond van de legesverordening van de gemeente Losser vastgesteld op € 1888923,00.

Het legesbedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- leges voor WABO: Bouwen	€ 32883,05
- leges voor WABO: aanleg	€ 475,40
- leges voor WABO: kappen	€ 74,40
- leges voor WABO: welstand	€ 1015,91

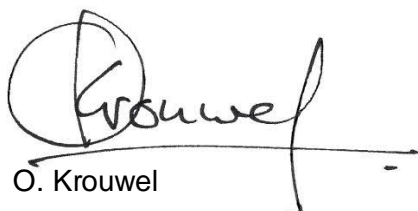
Het Gemeentelijk Belastingkantoor Twente zal u hiervoor een aanslagbiljet sturen. Indien u het niet eens bent met de hoogte van de in rekening gebrachte leges kunt u binnen 6 weken na dagtekening van het aanslagbiljet een bezwaarschrift indienen bij de directeur van het; Gemeentelijk Belastingkantoor Twente, Postbus 845, 6550 AV Hengelo.

Vragen

Mochten er naar aanleiding van deze brief vragen zijn dan kunt u contact opnemen met Nick Spiecker. Nick Spiecker is op maandag t/m vrijdag te bereiken via telefoonnummer 06-12674670 en mailadres n.spiecker@losser.nl. Wij verzoeken u om bij correspondentie over deze zaak altijd het eerder genoemde zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

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



O. Krouwel

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 24-06-2021 tot en met dinsdag 04-08-2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen tegen het ontwerpbesluit. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt.

Ingekomen zienswijzen

Er is een zienswijze ingediend. Deze is binnen de bestemmingsplan procedure meegenomen en beantwoord

Definitief besluit

Gelet op het bovenstaande heeft het college van burgemeester en wethouders besloten, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a., artikel 2.2, lid 1, onder g, en artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen. Ten opzichte van het besluit dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen is een aanvulling opgenomen. De aanvulling betreft een nadere uitwerking van de erfscheidingen (geluidsschermen).

Melding Activiteitenbesluit

In het kader van het Activiteitenbesluit is een melding gedaan via de internet module <http://aim.vrom.nl/>. Deze melding is bij de gemeente Losser geregistreerd onder zaaknummer 21z01370.

Coördinatie regeling op grond van artikel 3.30 Wro

Deze omgevingsvergunning is onderdeel van een coördinatiebesluit. Op 18 mei 2021 heeft de gemeente raad van Losser een coördinatiebesluit genomen waarmee toepassing gegeven wordt aan de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wro voor de voorbereiding en bekendmaking van:

- a. Het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van de Aldi te Overdinkel aan de Hoofdstraat 189-195 en herontwikkeling van de bestaande locatie aan de Hoofdstraat 118 voor tien appartementen;
- b. De omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de Aldi aan de Hoofdstraat 189-195;
- c. De omgevingsvergunning voor de kap van bomen op het beoogde nieuwe parkeerterrein aan de Hoofdstraat 189-195.
- d. Het verkeersbesluit voor de realisatie van twee invalidenparkeerplaatsen op het beoogde nieuwe parkeerterrein aan de Hoofdstraat 189-195.

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;
- Het vellen of doen vellen van een houtopstand;

A. 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, 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. Ten aanzien van de Bouwverordening zijn er geen opmerkingen.

Bestemmingsplan

Op 18 mei 2021 heeft de gemeente raad van Losser een coördinatiebesluit genomen waarmee toepassing gegeven wordt aan de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wro voor de voorbereiding en bekendmaking van het "bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel" voor de nieuwbouw van de Aldi te Overdinkel aan de Hoofdstraat 189-195 en herontwikkeling van de bestaande locatie aan de Hoofdstraat 118 voor tien appartementen.

In dit kader is deze aanvraag beoordeeld de voorschriften van dit ontwerpbestemmingsplan. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming 'Detailhandel'. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van dit ontwerpbestemmingsplan.

Welstand

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van de welstandsnota. De aanvraag is gelegen in het welstandsgebied "Dorpskern Overdinkel". 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, voor bovengenoemde activiteit, opgenomen.

A. ACTIVITEIT: HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

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. 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
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 *
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.

Hemelwater en vuilwater afvoer

1. Hemelwater afkomstig van bebouwing en overig verhard oppervlak op een bouwperceel dient te worden geborgen en te worden geïnfiltreerd in de bodem en/of vertraagd te worden afgevoerd naar het openbare afwateringssysteem, waarbij Exploitant zich dient te houden aan de bergingseisen zoals aangegeven in de bijlage Wateropgave ontwikkeling Aldi Overdinkel (**bijlage 3 van de exploitatieovereenkomst**). Daarbij geldt voor binnenstedelijke herontwikkelingen een bergingseis van minimaal 20 millimeter per vierkante meter verhard oppervlak, voor zover er niet meer verhard oppervlak wordt gerealiseerd dan in de huidige situatie. Is dat wel het geval, dan moet over dat meerdere 80 mm waterberging per vierkante meter verhard oppervlak gerealiseerd worden.
2. Bij hevige regenslag kan water op straat voorkomen. Om het risico op water te beperken dient het vloerpeil van de bebouwing 20 cm hoger te liggen dan het dichtstbijzijnde wegpeil (kruin van de weg). Daarnaast wordt verwezen naar "afwatering laag gelegen terreinen (NEN 3215 en Bouwbesluit: lozingstoestellen lager dan 150 mm beneden wegpeil moeten lozen via een pomp).
3. Er mag geen negatieve beïnvloeding plaatsvinden van de grondwaterstanden. Uitgangspunt is dat er geen toename plaatsvindt van de afvoer van grondwater. Er mag geen grondwater worden afgevoerd naar de riolering. grondwaterstandspieken aftoppen en afvoeren via een schoonwatersysteem is wel toegestaan.

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

Toetsing

Bestemmingsplan

De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Overdinkel 2014" is vastgesteld. De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. In dit geval is besloten medewerking te willen verlenen aan dit bouwplan middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Op 18 mei 2021 heeft de gemeente raad van Losser een coördinatiebesluit genomen waarmee toepassing gegeven wordt aan de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wro voor de voorbereiding en bekendmaking van het "bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel" voor de nieuwbouw van de Aldi te Overdinkel aan de Hoofdstraat 189-195 en herontwikkeling van de bestaande locatie aan de Hoofdstraat 118 voor tien appartementen.

In dit kader is deze aanvraag beoordeeld de voorschriften van dit ontwerpbestemmingsplan. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming 'Detailhandel'. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van dit ontwerpbestemmingsplan.

Voor meer informatie over dit onderdeel verwijzen wij u naar het ontwerp bestemmingsplan dat onderdeel is van het coördinatiebesluit.

C. ACTIVITEIT: HET VELLEN OF DOEN VELLEN VAN EEN HOUTOPSTAND

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

In artikel 4:12a van de Apv is bepaald dat een aanvraag voor de omgevingsvergunning geweigerd kan worden op grond van:

- a. de natuurwaarde van de houtopstand;
- b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
- d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

De aanvraag is als volgt beoordeeld. Aanvrager wil in totaal 23 bomen vellen, waarvan 7 beuken die vergunning plichtig zijn, met een stamdiameter tussen de 40 t/m 45 cm, op het perceel Hoofdstraat 195 te Overdinkel.

De bomen moeten wijken voor de bouw van een supermarkt op het perceel, Alle te vellen bomen staan in rood aangegeven op tekening met nummer AO-12-c en zijn genummerd 1,2 en 4 t/m 24.

De verschillende onderzoeken naar de impact, van het kappen van deze bomen, op de flora en fauna in dit gebied geven geen reden om de kap van de bomen niet te vergunnen, daar het hier gaat om ruimtelijke ontwikkeling of inrichting. Wel hebben de bomen als geheel een beeldbepalende waarde en een waarde voor de leefbaarheid.

Wij adviseren daarom de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de kap van deze 7 beuken. Daarbij leggen we een herplantplicht op, in de vorm van minimaal 10 bomen van de 2^e grootte met een minimale maat 14-16 en een goed ontwikkelde wortelkruit. Zoals aangegeven op tekening AO-10-D. Deze herplant is opgenomen in het beplantingsplan en moet duurzaam instand gehouden worden.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit "het vellen of doen vellen van een houtopstand" zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Uitvoeringsvoorschriften

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

Gemeente zal, nadat de werkzaamheden zijn gerealiseerd, toetsen of alle werkzaamheden in het kader van de herplant conform genoemd beplantingsvoorstel zijn uitgevoerd. Indien niet aan de eisen wordt voldaan, wordt in afwijking van de vergunning gehandeld. Gemeente Losser behoudt zich de mogelijkheid handhavend op te treden. Voor de volledigheid verwijzen wij tevens naar de exploitatie overeenkomst tussen gemeente Losser en Aldi Vastgoed B.v..