

De heer P.G.M. Heuvelmans
Oude Almelseweg 13
7576 PE OLDENZAAL

Bezoekadres Ganzenmarkt 1
Postadres Postbus 354
7570 AJ Oldenzaal
Telefoon (0541) 58 81 11
14+ netnummer 14 0541
E-mail info@oldenzaal.nl
Internet www.oldenzaal.nl

Datum 10 oktober 2017
Verzenddatum 10 OKT. 2017
Onderwerp ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk 4944-2017
Behandeld door Bennie Eidhof
Telefoonnummer (0541) 58 81 47
Bijlage(n) A

Geachte heer Heuvelmans,

U heeft op 6 juli 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het gedeeltelijk vervangen van een hotel op het perceel Oude Almelseweg 13 te Oldenzaal. In deze brief berichten wij u over ons voorgenomen besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan.

Ontwerp besluit

Elke aanvraag wordt door ons getoetst aan het bestemmingsplan. Wij hebben uw aanvraag daarom getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. Uit deze toets is gebleken dat uw aanvraag niet past binnen dit bestemmingsplan. Wij hebben de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan uw aanvraag met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang gelezen met artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht. Artikel 3.10 lid 1 van de Wabo stuurt aan dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op uw aanvraag. Het ontwerpbesluit zal daarom zes weken ter inzage liggen. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingebracht. Het ontwerpbesluit met de bijbehorende ontwerpvoorschriften zenden wij u ter kennisgeving toe. Bij deze zijn wij voornemens om op grond van de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de ontwerp omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen voor de activiteiten:

- 'bouwen'
- 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Overwegingen

De overwegingen en voorschriften van dit besluit treft u aan in bijlage A. Wij raden u aan om deze bijlage goed door te lezen. Dit kan misverstanden voorkomen.

Inwerkingtreden

Dit ontwerpbesluit heeft geen rechtskracht en zal om die reden niet in werking treden.

Publicatie

Wij publiceren het ontwerpbesluit in weekblad De Glimlach op de pagina KOM en plaatsen deze op de internetsite van de gemeente Oldenzaal, www.oldenzaal.nl. Dit ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 18 oktober tot en met 28 november 2017 gedurende de openingstijden van de publieksbalie ter inzage in het gemeentehuis te Oldenzaal.

Zienswijze

Tijdens de periode van ter inzage legging kan iedereen schriftelijk zienswijzen inbrengen. Deze zienswijzen kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders van Oldenzaal, postbus 354, 7570 AJ Oldenzaal. Ook mondeling kunnen zienswijzen worden ingebracht. Hiervoor moet u binnen de zienswijze termijn een afspraak te maken via de publieksbalie.

Wij wijzen u erop dat alleen beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend als de indiener ook een zienswijze heeft ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en hij belanghebbende is.

Leges

U bent op grond van de geldende verordening en de daarbij behorende tarieventabel leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Bennie Eidhof, telefoonnummer (0541) 58 81 47, werkzaam op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag. Wij verzoeken u bij contact ons kenmerknnummer 4944-2017 te vermelden.

Wij willen u erop wijzen dat er privaatrechtelijk nog rechten kunnen zijn van derden die er voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders



Denise Dercksen
teamleider ontwikkeling

Bijlage A

Deze bijlage maakt deel uit van de ontwerp-omgevingsvergunning met kenmerk 4944-2017, voor het project het gedeeltelijk vervangen van een hotel op de locatie Oude Almeloseweg 13 te Oldenzaal.

Overwegingen

Wij hebben bij het besluit voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' het volgende overwogen:

1. het te realiseren bouwwerk moet op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) worden aangemerkt als omgevingsvergunningplichtig;
2. de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Regeling omgevingsrecht en van het Besluit omgevingsrecht;
3. op 27 juli 2017 is er een positief advies gegeven door de stadsbouwmeester. Dit houdt in dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
4. het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Het Hulsbeek' en is gesitueerd op gronden met de bestemming(en) 'Horeca' en 'Waarde Archeologie';
5. het bouwplan is in strijd met de bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat op grond met deze bestemming omdat goot- en bouwhoogtes alsmede de maximum toegestane bebouwde oppervlakte (1200 m²) worden overschreden;
6. met toepassing van artikel 2.12, 1.a.3^e van de Wabo kan ontheffing worden verleend voor het planologisch strijdig gebruik;
7. een goede ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit ontwerp-besluit;
8. het plan voldoet aan de categorie van gevallen waarvoor de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven i.c. nieuwbouw waarbij de bestaande legale functie niet wordt veranderd;
9. vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening bestaan geen bezwaren tegen het plan;
10. het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde eisen van de Oldenzaalse bouwverordening;
11. de activiteit uitweg is afzonderlijk aangevraagd en kan worden vergund;
12. het bouwplan voldoet, voorwaardelijk, aan de van toepassing zijnde eisen van het Bouwbesluit;
13. de beoordeling vanuit de Monumentenwet 1988 of Erfgoedverordening is niet van toepassing;
14. het bouwen is niet in strijd met de regels, gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, van die wet;
15. het bouwplan is geen bouwen, dat bij algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening, is aangewezen, en in strijd met een exploitatieplan of met krachtens zodanig plan gestelde eisen;
16. de beoordeling vanuit de Wet Milieubeheer is niet van toepassing.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de ontwerp-omgevingsvergunning verbonden:

1. de gehele omgevingsvergunning moet altijd op de bouwplaats aanwezig zijn;
2. het bouwwerk moet voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van deze gemeente;
3. uiterlijk twee dagen voordat met de daadwerkelijke uitvoering wordt begonnen dient dit aan team veiligheid, de heer Nick Roelofs (0541) 58 81 73, te worden doorgegeven;
3. de brandveiligheid van het gebouw moet voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het brandveiligheidsadvies van Brandweer Twente d.d. 26 september 2017 met bijbehorende bijlage(n) d.d. 26 september 2017;
4. er dienen nog uitgangspuntendocumenten met betrekking tot de brandmeld-, en ontruimingsinstallatie, conform de NEN 2535 en NEN 2575, ter toetsing te worden ingediend.

De bewakingsomvang volledig en de doormelding naar de regionale alarmcentrale indien er geen 24-uurs bezetting bij de receptie aanwezig is. (Wij adviseren de PVE opsteller om het PVE en het ontruimingsplan met de gebruiker op elkaar af te stemmen);

5. de detailleringen ter hoogte van de brandscheidingen dienen beter beschreven en onderbouwd te worden. Hier moeten geteste brandwerende constructies worden toegepast. Deze verder uit te werken details dienen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, bij team veiligheid, ter goedkeuring door Brandweer Twente, te worden ingediend;
6. de naar aanleiding van de brandoverslagberekening voorgestelde 30 minuten brandwerendheid in het schematische detail onder tabel 2.1 op pagina 6 (Beoordeling Brandveiligheidsaspecten 02306-18408-01v32 d.d. 26-09-2017) dient nader uitgewerkt en onderbouwd te worden in de detaillering. Deze uitwerking moet, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, bij team veiligheid, ter goedkeuring door Brandweer Twente, te worden ingediend;
7. de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen en de bereikbaarheid van deze opstelplaatsen dienen te voldoen aan de Handreiking Bluswatervoorziening 2012 (Brandweer Nederland). U dient de uitvoering van de opstelplaats (afstand blusvoertuig tot aan de vijver) voor realisatie af te stemmen met Brandweer Twente. Opstelplaatsen aan het openwater vragen namelijk maatwerk;
8. uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de navolgende bescheiden ter goedkeuring te worden overgelegd aan team Veiligheid:
 - de werktekening en berekening van de fundatie en van de begane grondvloer;
 - de werktekening en berekening van de 1^e verdiepingvloer;
 - de werktekening en berekening van de 2^e verdiepingvloer;
 - de werktekening en berekening van de 3^e verdiepingvloer;
 - de werktekening van brandwerende staalconstructie;
9. er mag geen begin worden gemaakt met het aanbrengen van de hierboven genoemde constructies, voordat de tekeningen en berekeningen van deze constructies door team veiligheid zijn goedgekeurd;
10. er mag geen beton worden gestort ten behoeve van gewapende betonconstructies, voordat de aangebrachte wapening van deze constructies door team veiligheid is goedgekeurd;
11. er mag geen begin worden gemaakt met het bekleden of anderszins aan het oog onttrekken van stalen balken of kolommen, voordat deze constructieonderdelen door team veiligheid zijn goedgekeurd;
12. de vergunninghouder moet de hoeveelheid en bestemming van de vrijkomende grond voor aanvang van de werkzaamheden doorgeven aan domein Ruimte, team ontwikkeling.

Bij niet nakoming van de voorschriften wordt geacht dat zonder vergunning wordt gehandeld.