



JOUW Wonen B.V.
T.a.v. De heer F.M. Bijen
Enschedesestraat 163
7574 AC 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 9 september 2024
Verzenddatum 9 september 2024
Onderwerp ontwerp omgevingsvergunning
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk Z2023-00000822
Behandeld door Berno Greve
Telefoonnummer (0541) 58 81 11
Bijlage(n) 1

Geachte heer Bijen,

Op 27 december 2023 heeft u een aanvraag ingediend voor het verbouwen van een bestaand kantoor naar een woning en het optoppen van dat kantoor met een nieuwe woning en het bouwen van 12 garageboxen op de locatie de Matenstraat 34a en daarachter in Oldenzaal. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000822.

In deze brief berichten wij u over ons voorgenomen besluit op uw aanvraag.

Ontwerpbesluit

Bij deze zijn wij voornemens om op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen voor de activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijgevoegd is het ontwerpbesluit hogere waardenbesluit. Deze maakt onderdeel uit van dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Overwegingen

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

Inwerkingtreding

Ontwerpbesluiten zijn een voornemen om tot besluiten te komen. Daarom treden er nog geen rechten in werking.

Publicatie

Wij publiceren het ontwerpbesluit op grond van artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht in het weekblad De Glimlach op de gemeentelijke pagina KOM, plaatsen deze op de internetsite van de gemeente Oldenzaal, www.oldenzaal.nl/kom en de Staatscourant. Dit ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 11 september 2024 tot en met 22 oktober 2024 ter inzage bij het bouwloket in het stadhuis in Oldenzaal. Voor het inzien van de stukken moet u een afspraak maken via bouwloket@oldenzaal.nl onder vermelding van uw telefoonnummer.

Zienswijze

Tijdens de periode van ter inzagelegging kan eenieder schriftelijk zienswijzen inbrengen. Deze zienswijzen zijn gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Oldenzaal, postbus 354, 7570 AJ Oldenzaal. Ook mondeling kunnen zienswijzen worden ingebracht. Hiervoor moet binnen de zienswijze termijn een afspraak maken via bouwloket@oldenzaal.nl onder vermelding van uw telefoonnummer.

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 belanghebbende is.

Leges

U bent op grond van de geldende legesverordening en de daarbij behorende tarieventabel leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning. De door de heffingsambtenaar vastgestelde legesaanslag wordt u separaat toegezonden bij de definitieve beschikking

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Berno Greve, tel. 0541 - 58 81 11, e-mailadres administratie-sbm@oldenzaal.nl. Ik verzoek u bij schriftelijk contact ons kenmerk Z2023-00000822 te vermelden.

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

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders



Berno Greve
Vergunningverlener Wabo

Bijlage A

Deze bijlage maakt deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het project het verbouwen van een bestaand kantoor naar een woning en het optoppen van dat kantoor met een nieuwe woning en het bouwen van 12 garageboxen op de locatie de Matenstraat 34a en daarachter in Oldenzaal.

Overwegingen

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

1. Het te realiseren bouwplan moet op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) worden aangemerkt als vergunningplichtig.
2. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Regeling omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).
3. Op 27 juni 2024 heeft de stadbouwmeester het plan positief beoordeeld. Dit houdt in dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
4. Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Carmel-Inslag' en heeft als bestemming 'Wonen', met een specifieke aanduiding zorgwonen, en valt binnen de regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Oldenzaal'.
5. Het bouwplan is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan 'Carmel-Inslag', omdat het gebruiken van het kantoorpand ten behoeve van regulier wonen, het optoppen van het kantoorpand voor een nieuwe woning en het realiseren van 12 garageboxen niet is toegestaan;
6. Met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 3° van de Wabo kan medewerking worden verleend van het onder punt 5 genoemde strijdig gebruik.
7. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwning voldoet aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening'.
8. Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Bor wordt de omgevingsvergunning niet eerder verleend dan dat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
9. Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.
 - Nieuwbouw en/of uitbreiding van gebouwen, waarbij de bestaande legale functie niet wordt veranderd.
 - Functieveranderingen in bestaand stedelijk gebied van gebouwen en terreinen met bijbehorende bouwkundigen aanpassingen en uitbreidingen om gebouwen en terreinen geschikt te maken voor de nieuwe functie(s).
10. Het plan valt binnen de reikwijdte van de tweede categorie. Het bestaande pand wordt verbouwd tot reguliere woning en er wordt een nieuwe woning bovenop gebouwd. Daarnaast worden er 12 garageboxen geplaatst.
11. De anterieure overeenkomst ondertekend is en daarmee akkoord is bevonden.
12. Voor het bouwplan een hogere waardenbesluit nodig is en dat ontwerpbesluit tegelijkertijd met dit ontwerpbesluit is genomen en ter inzage wordt gelegd.
13. Het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde eisen van de Oldenzaalse bouwverordening.
14. Het bouwplan voldoet aan de toepassing zijnde eisen van het Bouwbesluit.
15. De beoordeling vanuit de Erfgoedwet of erfgoedverordening is niet van toepassing.
16. Het bouwen is niet in strijd met de regels, geteld of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, van die wet.
17. Het bouwplan is geen bouwen, dat bij algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wro, is aangewezen, en in strijd met een exploitatieplan of krachtens zodanig plan gestelde eisen.
18. Het activiteitenbesluit op dit bouwplan niet van toepassing is.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de ontwerp omgevingsvergunning verbonden:

1. De gehele omgevingsvergunning dient altijd op locatie aanwezig te zijn.
2. Het bouwplan moet voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van deze gemeente.
3. Uiterlijk 2 dagen voordat met de daadwerkelijke bouw wordt begonnen dient dit aan team veiligheid, de heer Marc Oude Elferink (0541) 58 81 11 of m.oudeelferink@oldenzaal.nl (hierna: team veiligheid) te worden doorgegeven.
4. Minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden voor het wijzigen van de woning en de optopping waarin de woning wordt gerealiseerd dient er een gevelweringsonderzoek ter goedkeuring te worden aangeleverd. Een en ander zoals beschreven in bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing (rapport Munsterhuis d.d. 6 mei 2024, pagina 7);
5. De volgende onderdelen dienen minimaal 3 weken voor aanvang van die werkzaamheden te worden aangeleverd:
 - a. Rapport geotechnisch onderzoek;
 - b. Detailberekening en wapeningstekening fundatie op staal;
 - c. Berekening en tekening van de prefab beton trap;
 - d. Detailberekeningen en –tekeningen staalplaatbetonvloer;
 - e. Statische berekening en werktekening van de HSB gevels;
 - f. Detailberekeningen en –tekeningen systeembloeren;
 - g. Detailberekeningen en –tekeningen kapconstructie;
 - h. Detailberekeningen staalconstructie (o.a. momentvaste verbindingen) en werkplaattekeningen.
6. Er mag geen begin worden gemaakt met het aanbrengen van de hierboven genoemde constructies, voordat de tekeningen en berekeningen hiervan door team veiligheid zijn goedgekeurd.
7. Er mag geen beton worden gestort ten behoeve van gewapende betonconstructies voordat de aangebrachte wapening door team veiligheid is goedgekeurd.
8. 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.
9. Er moet een gescheiden rioolstelsel worden toegepast. Dit betekent dat alle in de grond liggende vuilwaterafvoeren uitgevoerd moeten worden in een bruine buis en afzonderlijk tot aan de perceelgrens worden aangelegd. Alle hemelwaterafvoeren welke na de waterberging, zoals uitgewerkt als bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing (tekening WB_02), aangelegd worden dienen uitgevoerd te worden in een groene buis.
10. Voor werkzaamheden in het kader van grondverzet of grondwateronttrekking dient een melding te worden gedaan. Deze aanvraag kunt u doen via [aanvraag of melding indienen](#)