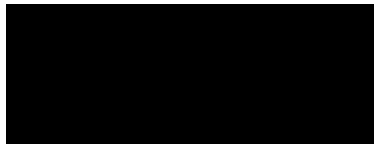




# Gemeente Losser



'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: Zaaknummer: 23Z03107 Losser, 22 maart 2024  
Uw kenmerk: Ons kenmerk: 24.0008936  
Bijlagen: Team: PVH Verzonden: 27 maart 2024  
Inl.: [Redacted]  
Doorkiesnr.: [Redacted]

Onderwerp:  
Ontwerpbesluit  
omgevingsvergunning

Geachte mevrouw [Redacted]

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 november 2023, via het Omgevingsloket Online (met aanvraagnummer: 8200019) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een agrarisch gebouw tot centrumgebouw en het brandveilig gebruiken hiervan op het perceel Oldenzaalsestraat 135U in Losser, kadastraal bekend onder gemeente Losser, sectie H, nummer 8819.

Het zaaknummer van de aanvraag is 23Z03107. Wij informeren u over de voortgang van uw aanvraag.

## Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Brandveilig gebruik.

Per activiteit zijn de overwegingen en toetsingen benoemd. Ook zijn er voorschriften van toepassing. Deze zijn nader beschreven en uitgewerkt in de navolgende hoofdstukken in dit ontwerpbesluit. Wij adviseren u om dit ontwerpbesluit goed door te nemen.

## Voorlopige vaststelling leges

Op grond van de legesverordening bent u vanaf het moment van indiening van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Het legesbedrag bedraagt [Redacted]. Op grond van de vastgestelde bouwkosten van [Redacted] zijn de leges opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- WABO: Bouwen [Redacted]
- WABO: Welstand [Redacted]
- WABO: Brandveilig gebruik [Redacted]

U ontvangt nadat het definitieve besluit op de aanvraag is genomen een aanslagbiljet waarmee u het legesbedrag kunt voldoen.

### Vragen

Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]. Zij is op maandag t/m vrijdag te bereiken via telefoonnummer [REDACTED] en mailadres [REDACTED]@losser.nl.

Hoogachtend,

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

[REDACTED]

[REDACTED]

## 1. Besluit

### 1.1 Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens om voor de locatie de omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een agrarisch gebouw tot centrumgebouw en het brandveilig gebruiken hiervan

1. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:
  - Het bouwen van een bouwwerk;
  - Brandveilig gebruik.
2. Dit besluit is genomen op basis van de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit, en de bepalingen genoemd in:
  - Artikel 2.1, lid 1, onder d, en artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
3. *Vergunning onbepaalde tijd*  
De vergunning wordt voor onbepaalde tijd wordt verleend, met uitzondering van de activiteit bouwen. Deze vervalt na de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden.
4. De volgende documenten zijn onderdeel van dit ontwerpbesluit.

5. <i>Ons kenmerk</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>OLO kenmerk (bestandsnaam)</i>
23.0033300	BEREKENING/ VUURLASTBEREKENING	8200019_1700062395960_vuurlastb erekening.pdf
23.0033301	TEKENING/ STROOMSCHEMA VENTILATIE	8200019_1700062395910_stroomsc hema_ventilatie.pdf
23.0037612	BEREKENING/ AANVULLEND/ CONSTRUCTIEF ONTWERP EN STATISCHE BEREKENING 17-09- 2020	8200019_1702990639014_20260- 02_berekening_2020-09-17.pdf
24.0003219	FOTO/ AANVULLEND/ FOTO'S NIEUWE SITUATIE 29-01-2024	8200019_1706623592682_fotos_nie uwe_situatie.pdf
24.0007545	BEREKENING/ AANVULLEND/ BOUWBESLUIT TOETSING 22-02- 2024	8200019_1710323817055_2024-02- 22_Bouwbesluittoetsing.pdf
24.0007546	TEKENING/ AANVULLEND/ OV-00 BESTAANDE TOESTAND 22-02- 2024	8200019_1710323817156_2024-02- 22_OV-00.pdf
24.0007547	TEKENING/ AANVULLEND/ OV-01 GEWIJZIGDE TOESTAND 22-02- 2024	8200019_1710323817214_2024-02- 22_OV-01.pdf
24.0007548	TEKENING/ AANVULLEND/ OV-02 BOUWBESLUIT TOETS 22-02- 2024	8200019_1710323817266_2024-02- 22_OV-02.pdf
24.0007549	TEKENING/ AANVULLEND/ BRANDVEILIGHEIDTEKENING 29-02-2024	8200019_1710323817342_2024-02- 29_Brandveiligheidtekening.pdf
24.0007550	RAPPORT/ AANVULLEND/ BRANDVEILIGHEIDRAPPORT 29- 02-2024	8200019_1710323817310_2024-02- 29_Brandveiligheidsrapport.pdf
24.0007551	OVERIG DOCUMENT/ AANVULLEND/ DOCUMENTENLIJST 13-03-2024	8200019_1710323817403_document enlijst_130324.pdf

## **1.2 Publicatie**

Dit ontwerpbesluit wordt op grond van artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kenbaar gemaakt in de Week van Losser. De bescheiden kunnen ook via [www.losser.nl/bekendmakingen](http://www.losser.nl/bekendmakingen) en op het DSO worden bekeken. U treft een exemplaar van de kennisgeving aan in de bijlage.

## **1.3 Ter inzage**

Dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Awb met ingang van donderdag 4 april tot en met woensdag 15 mei ter inzage.

## **1.4 Afschriften**

Van dit besluit worden geen afschriften verzonden.

Hoogachtend,

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



## **2. PROCEDUREEL**

### **2.1 Projectomschrijving**

Door de aanvrager is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van een centrumgebouw tot groepsaccommodatie en het brandveilig gebruik hiervan.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Omgevingswet omschreven activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Brandveilig gebruik.

### **2.2 Bevoegd Gezag**

Wij zijn het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren.

### **2.4 Ontvankelijkheid**

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, met de latere aanvullingen, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en verder in behandeling genomen.

### **2.5 Procedure**

De besluitvormingsprocedure is op grond van artikel 3.10 lid 1 sub b Wabo met een uitgebreide procedure uitgevoerd, overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

### **2.6 Vergunninghouder**

Een omgevingsvergunning geldt voor degene die de activiteit verricht waarop zij betrekking heeft. Diegene is vergunninghouder en draagt zorg voor de naleving van de vergunningvoorschriften.

### 3. ZIENSWIJZEN

#### 3.1 Zienswijze

Dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Awb met ingang van donderdag 4 april tot en met woensdag 15 mei ter inzage. Tijdens deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit. Zij kunnen dat doen bij het college van burgemeester en wethouders van Losser, Postbus 90, 7580 AB te Losser.

### 4. 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**

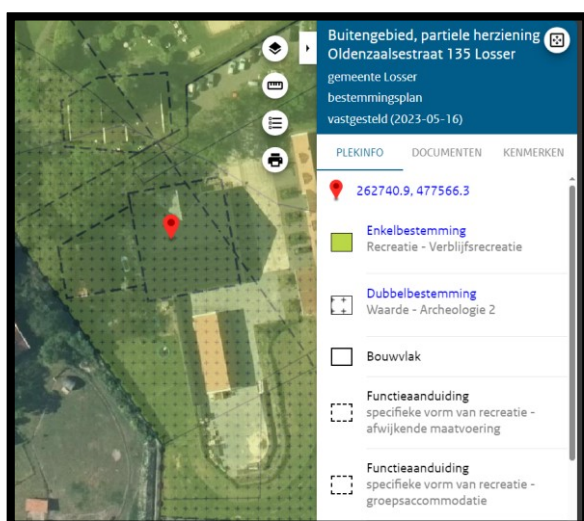
De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening. Gelet op de aard en omvang van het bouwwerk kan op grond van artikel 2.1.5, lid 4, van de bouwverordening worden afgeweken van de verplichting tot het indienen van een onderzoeksrapport met betrekking tot de gesteldheid van de bodem.

##### Conclusie

Het is aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Losser. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

###### **Bestemmingsplan**

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van het bestemmingsplan.



Afbeelding 1: verbeelding van het bestemmingsplan op de locatie Oldenzaalsestraat 135U in Losser

De werkzaamheden vinden plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld. De werkzaamheden vinden plaats op gronden met de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie'.

#### **Conclusie**

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### **Welstand**

De activiteit is beoordeeld aan de voorschriften van de welstandsnota. De aanvraag is gelegen in het welstandsgebied "Buitengebied".

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.

#### **Eind 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.

## **5. ACTIVITEIT: BRANDVEILIG GEBRUIK BOUWWERKEN**

### **OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN**

#### **Inleiding**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder d, van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.13 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.

#### **Conclusie**

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



## D. 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](mailto:handhaving@losser.nl). Indien niet gemeld kan er niet met de desbetreffende werkzaamheden gestart worden.

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	schriftelijk	Minimaal twee weken voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk	Uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

#### Nog in te dienen gegevens en bescheiden

- Uiterlijk 3 weken (21 kalenderdagen) voor de aanvang 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:

- 1. Detailberekeningen en –tekeningen systeembelastingen;  
2. Detailberekeningen en –tekeningen kapconstructie;  
3. Detailberekeningen staalconstructie (o.a. momentvaste verbindingen) en werkplaattekeningen (o.a. ankerplan);  
4. Berekening brandwerendheidsvoorzieningen (materiaal en dikte bepalen van bekleding), in samenhang met de brandwerendheidsbeschouwing in de ontwerpnota (“hoofdberekening”).