



Domain Holding B.V.
De heer A. van Alsté
Deldenerstraat 360
7555 AR Hengelo

Afdeling Vergunningen
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Toezending besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Kenmerk

O-2015-0706-2102063

Datum

8 juli 2016

Geachte heer Van Alsté,

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een omgevingsvergunning aan u verlenen voor het oprichten van 10 woningen aan de Dennenbosweg 23A, 23B, 25A, 25B, 27A, 27B, 29A, 29B, 31A en 31B te Hengelo. Voor de inhoud en motivering van de omgevingsvergunning met de daaraan verbonden voorschriften, verwijzen wij u naar het bijgevoegde besluit.

Publicatie, ter inzage, beroep en voorlopige voorziening

Wij publiceren de zakelijke inhoud van het besluit in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, in de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl.

Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. Tijdens deze inzagetermijn kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld tegen het besluit en een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Naleven voorschriften

Wij hebben voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning. Aan deze voorschriften moet u zich houden. Daarnaast gelden nog andere wettelijke voorschriften, zoals ook in de omgevingsvergunning is aangegeven. Door toezichthouders van de gemeente Hengelo wordt hierop gecontroleerd. Als u zich niet aan de voorschriften houdt, moet u rekening houden met handhavend optreden.

Hebt u nog vragen?

Als u na het lezen van deze brief nog vragen hebt, kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met uw contactpersoon. Uw contactpersoon staat onder 'behandeld door' onderaan deze brief. Houd het kenmerk van deze brief bij de hand als u contact met ons opneemt, zodat wij u sneller en beter kunnen helpen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Hengelo,
namens dezen,
Hoofd afdeling Vergunningen

De heer R. Hilarius

Bezoekadres
Hazeweg 121, Hengelo
E-mail adres
gemeente@hengelo.nl

Behandeld door
de heer J. olde Nordkamp
Tel. 074-2459649
Fax. 074-2459678

OMGEVINGSVERGUNNING

Besluit op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Kenmerk: O-2015-0706-2102063

Aanvraag

Wij hebben op 11 december 2015 van Buro Fons Nijland BV als gemachtigde van Domain Holding B.V., Deldenerstraat 360, 7555 AR te Hengelo een aanvraag ontvangen voor het oprichten van 10 woningen aan de Dennenbosweg 23A, 23B, 25A, 25B, 27A, 27B, 29A, 29B, 31A en 31B te Hengelo. Bij deze aanvraag is sprake van activiteit(en) als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en sub a van de Wabo. Wij hebben de aanvraag geregistreerd en in behandeling genomen onder nummer O-2015-0706.

Van de aanvraag maken de volgende stukken deel uit:

- *berekeningen Bouwbesluit + EPG (BB - EPG_pdf)*
- *Aanvraag ()*
- *Akoestisch onderzoek 15-133-01_pdf (Akoestisch onderzoek 15-133-01_pdf)*
- *bodemonderzoek dennenbosweg (2) (bodemonderzoek dennenbosweg (2))*
- *vekkend bodemonderzoek dennenbosweg (bodemonderzoek dennenbosweg_pdf)*
- *statische berekeningen dd 2016-01-07 (2016-01-07 berekening_pdf)*
- *Intern advies flora- en faunawet Dennenbosweg 17 -37 (2) ()*
- *Ladderonderbouwing Dennenbosweg ()*
- *Bevestiging van de Watertoets 20160204-63-12381 ()*
- *Cultuurhistorie en archeologie ()*
- *aanvulling statische berekeningen rev A_pdf (2016-03-01 aanvulling ber rev A_pdf)*
- *Dennenbosweg Bestekblad 4_pdf (Dennenbosweg Bestekblad 4_pdf)*
- *Dennenbosweg Technischblad 4_pdf (Dennenbosweg Technischblad 4_pdf)*
- *Wro_Kennisgeving_Ruimtelijke_plannen_06042016-1001 ()*

Wij hebben de aanvraag beoordeeld op volledigheid op basis van artikel 2.8 Wabo en artikel 4.4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten als gesteld in hoofdstuk 1 en 2 en artikel 3.2 van de Regeling omgevingsrecht.

Procedure

Op het nemen van een besluit op de aanvraag is de uitgebreide besluitvormingsprocedure van toepassing. Deze procedure is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en passen wij toe op basis van paragraaf 3.3 Wabo. Wij moeten volgens artikel 3.18 Awb binnen 26 weken ná de dag van ontvangst van een aanvraag een besluit nemen. Deze behandeltermijn heeft stilgelegen tijdens de periode waarin de aanvraag niet volledig was.

Wij hebben de zakelijke inhoud van de aanvraag ná ontvangst gepubliceerd in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad en op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen. Vervolgens hebben wij het ontwerpbesluit opgesteld. Dit ontwerpbesluit heeft vanaf 25 mei 2016 tot en met 5 juli 2016 ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is gepubliceerd in week 21 van 2016 in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, de Staatscourant en op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen.

Tijdens deze terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Er is dus geen aanleiding om te besluiten in afwijking van het ontwerpbesluit.

De verlening van de omgevingsvergunning wordt in week 29 gepubliceerd in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, de Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl (plan-IDN NL.IMRO.0164.OV0015-0301) en op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen.

Beoordeling aanvraag

Artikel 2.22 Wabo geeft in algemene zin aan wat de inhoud moet zijn van een te verlenen omgevingsvergunning. Vervolgens beschrijven de artikelen 2.10 tot en met 2.20 Wabo de beoordelingsgronden van de activiteiten voor zover die van toepassing zijn.

Wij hebben de aanvraag aan deze artikelen getoetst. Hieronder wordt per aangevraagde activiteit het resultaat van de toetsing vermeld.

***Onderdeel bouwen van een bouwwerk
(activiteit als bedoeld in art. 2.1, 1^e lid aanhef en onder a Wabo)***

De aanvraag moet worden getoetst aan de criteria die staan onder a tot en met d van artikel 2.10, eerste lid Wabo. Hierbij geldt dat de aanvraag moet worden geweigerd als niet voldaan wordt aan één of meer van deze criteria.

Op basis van onderdeel a moet de aanvraag worden getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn voorschriften over onder meer veiligheid, bruikbaarheid, gezondheid en energiezuinigheid opgenomen. Wij hebben vastgesteld dat aannemelijk is dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit.

Op basis van onderdeel b moet de aanvraag worden getoetst aan de gemeentelijke Bouwverordening. Hierbij is getoetst aan de geldende voorschriften. Wij hebben vastgesteld dat aannemelijk is dat voldaan wordt aan deze voorschriften van het Bouwverordening.

Op basis van onderdeel c moet de aanvraag worden getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Vooroorlogse Wijken" en past niet binnen de bestemming "Gemengde doeleinden", omdat door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedkeuring is onthouden aan het onderdeel 'wonen' binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden".

Wij hebben de aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid Wabo aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 Wabo. Voor de aanvraag is sprake van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid aanhef en sub a onder 3 Wabo.

Voor de aanvraag kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing voor afwijking van het bestemmingsplan. Het bouwplan is in het kader van het vooroverleg ex. artikel 6.18 van de Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorbesproken met het bestuur van het waterschap Vechtstromen en met de Provincie Overijssel.

Het plan past binnen de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, 3^e lid van het Bor vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor géén verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Aangezien het bouwplan betrekking heeft op een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, lid b, van het Bro, hoeft op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De bevoegdheid hiervoor is bij raadsbesluit van 9 november 2010 gedelegeerd aan ons college, op grond van artikel 6.12, derde lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening. De ontwikkeling van het plan komt volledig voor rekening van de aanvrager. Verder zijn wij van mening dat het verlenen van deze afwijking van het bestemmingsplan geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor andere belanghebbenden.

Op basis van onderdeel d moet de aanvraag worden getoetst aan de gemeentelijke Welstandsnota. In deze nota zijn regels opgenomen over de vormgeving en de kleurstelling van het gebouw en de samenhang met de omgeving.

Hiervoor hebben wij op 30 maart 2016 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. De Stadsbouwmeester heeft getoetst aan de welstandcriteria. De Stadsbouwmeester heeft op 7 april 2016 geadviseerd dat de aanvraag niet in strijd is met deze criteria. Wij vinden dat dit advies deugdelijk en voldoende zorgvuldig tot stand is gekomen. Wij volgen dan ook dit advies.

Er is op basis van bovenstaande beoordelingen geen aanleiding de gevraagde vergunning te weigeren voor wat betreft de activiteit "bouwen van een bouwwerk" en de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".

Besluitvorming

Gezien de hiervoor genoemde overwegingen en het bepaalde bij of krachtens de Wabo en de Algemene wet bestuursrecht, nemen wij het onderstaande besluit.

Besluit

- Gelet op de artikelen 2.10, 2.12, eerste lid, aanhef en sub a, onder 3 Wabo, de op 11 december 2015, aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan Domain Holding B.V., Deldenerstraat 360, 7555 AR in Hengelo voor oprichten van 10 woningen aan de Dennenbosweg 23A, 23B, 25A, 25B, 27A, 27B, 29A, 29B, 31A en 31B te Hengelo.
- Gelet op artikel 6.12, tweede en derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, géén exploitatieplan vast te stellen voor de in dit plan gelegen gronden.
- aan de omgevingsvergunning de in de bijlage genoemde voorschriften verbinden;
- van de omgevingsvergunning maken de volgende documenten deel uit:
 - *berekeningen Bouwbesluit + EPG (BB - EPG_pdf)*
 - *Aanvraag ()*
 - *Akoestisch onderzoek 15-133-01_pdf (Akoestisch onderzoek 15-133-01_pdf)*
 - *bodemonderzoek dennenbosweg (2) (bodemonderzoek dennenbosweg (2))*
 - *vekennend bodemonderzoek dennenbosweg (bodemonderzoek dennenbosweg_pdf)*
 - *statische berekeningen dd 2016-01-07 (2016-01-07 berekening_pdf)*
 - *aanvulling statische berekeningen rev A_pdf (2016-03-01 aanvulling ber rev A_pdf)*
 - *Dennenbosweg Bestekblad 4_pdf (Dennenbosweg Bestekblad 4_pdf)*
 - *Dennenbosweg Technischblad 4_pdf (Dennenbosweg Technischblad 4_pdf)*
 - *Ruimtelijke onderbouwing()*
- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde Buro Fons Nijland BV, Bornsestraat 107, 7556 BD HENGELO OV;
- mededeling van dit besluit doen aan eventuele andere, al dan niet als adviseur bij de besluitvorming betrokken bestuursorganen en instanties door toezending van een exemplaar van dit besluit;
- een kennisgeving van de zakelijke inhoud van het besluit opnemen in de gemeentelijke advertentie in het Hengelo's Weekblad en op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen.

Inwerkingtreding besluit, beroep en voorlopige voorziening

Dit besluit treedt niet eerder in werking dan direct ná afloop van de termijn van zes weken voor het indienen van een beroepschrift. Dit betekent dat u in elk geval niet binnen zes weken gebruik mag maken van de vergunning. Onverminderd het vorenstaande treedt de omgevingsvergunning op grond van artikel 6.2c Wabo voor de activiteit bouwen van een bouwwerk niet eerder in werking dan nadat het bevoegd gezag op grond van artikel 39 Wet bodembescherming heeft ingestemd met de evaluatie van een saneringsplan op grond van artikel 39c Wet Bodembescherming of er een melding op grond van artikel 39b Wet bodembescherming is gedaan. Binnen zes weken na voorgeschreven bekendmaking van het besluit kunnen belanghebbenden een beroepschrift indienen bij de afdeling Bestuursrecht van de rechtbank Overijssel. Het indienen van een beroepschrift voorkomt op zich niet dat het besluit direct ná afloop van de beroepstermijn in werking treedt. Het besluit treedt echter niet in werking als binnen de beroepstermijn ook de voorzieningenrechter van de afdeling Bestuursrecht van de rechtbank Overijssel schriftelijk is verzocht een voorlopige voorziening te treffen. In dat geval treedt het besluit pas in werking wanneer op het verzoek is beslist én daarbij het besluit niet is geschorst. Voor meer informatie over het indienen van een beroepschrift en het doen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt verwezen naar de gemeentelijke website (www.hengelo.nl/bezwaar-beroep).

Leges

Op grond van de geldende Legesverordening bent u de volgende leges verschuldigd:

2.3.1.1 Bouwactiviteit omgevingsvergunning inclusief 1e welstandstoets € 20.700,00

2.3.3.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking) € 6.650,00

Totaalbedrag: € 27.350,00

Het Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBT) legt hiervoor een legesaanslag op.

Hengelo, 8 juli 2016
Burgemeester en Wethouders van Hengelo,
namens dezen,
Hoofd afdeling Vergunningen



De heer R. Hilarius

Bijlage

Voorschriften behorend bij besluit d.d. 8 juli 2016, kenmerk O-2015-0706-2102063, tot verlening van een omgevingsvergunning.

Onderdeel bouwen

- **Startmelding:**

De start van de werkzaamheden op de bouwlocatie moet twee werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden worden gemeld bij de afdeling Handhaving via het digitale formulier op de website <http://www.hengelo.nl/smartsite.dws?id=182>. Dit formulier kunt u ook bij het KlantContactCentrum in het stadskantoor invullen.

- **Bodem**

Op de locatie is sprake van bodemverontreiniging met zware metalen. O.b.v. de verrichte bodemonderzoeken bedraagt de verontreinigde oppervlakte circa 600 m² en het volume verontreinigde grond circa 300 m³. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient een BUSmelding te worden gedaan en dient de bodemverontreiniging te worden gesaneerd.

- **Nog aan te leveren gegevens:**

De volgende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring aan de afdeling Handhaving overgelegd worden:

- 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.
- palenplan, voorzien van:
 - de maatvoering en de noordpijl;
 - de aanduiding van het paaltype;
 - het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 - paalbelastingen (rekenwaarden);
 - detail af te hakken paalkop (steklengten);
 - de plaats van de sondeerpunten;
 - de palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen);
- sonische doormeetgegevens van de fundatiepalen
- tekening en berekening van de begane grondvloer
- tekening en berekening van de 1e verdiepingvloer
- tekening en berekening van de 2e verdiepingvloer
- tekening en berekening van prefab betonplaten, zoals balkons en galerijen
- tekening en berekening van de staalconstructie
- werktekening van de staalconstructie;
- werktekening van de fundatie;

- **Uitzetten van de bouw:**

Voordat met het bouwen begonnen wordt, moet door de afdeling Handhaving het straatpeil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen zijn aangegeven op de bouwlocatie. Het verzoek tot aangeven van het straatpeil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen moet 2 werkdagen voor start van de werkzaamheden worden ingediend bij de afdeling Handhaving (074 - 245 88 75).

- **Melding start funderings- en betonwerkzaamheden:**
De aanvang van eventuele grondverbeteringwerkzaamheden en het inbrengen van funderingspalen moet twee werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden en het storten van beton moet één dag voor aanvang van de werkzaamheden worden gemeld bij de afdeling Handhaving (074 - 245 88 75).
- **Melding gereedkomen constructie-onderdelen, brandscheidingen en doorvoeringen:**
Het gereedkomen van putten, grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil, de thermische isolatie in de spouw van wanden en andere besloten constructies, brandscheidingen en afwerken van doorvoeringen door brandscheidingen moet onmiddellijk na voltooiing aan de afdeling Handhaving worden gemeld (074 - 245 88 75). Deze delen mogen niet zonder toestemming van de afdeling Handhaving aan het oog worden onttrokken gedurende twee werkdagen na het tijdstip van kennisgeving.
- **Gereedmelding:**
Het gereedkomen van de werkzaamheden op de bouwlocatie moet direct na het gereedkomen worden gemeld bij de afdeling Handhaving via het digitale formulier op de website <http://www.hengelo.nl/smartsite.dws?id=182>. Dit formulier kunt u ook bij het KlantContactCentrum in het stadskantoor invullen.

Onderdeel gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

- Vóór ingebruikname van één of meerdere woningen dienen conform situatietekening 'Dennenbosweg Bestekblad 4_.pdf' parkeerplaatsen op eigen terrein herkenbaar te worden aangelegd en als zodanig bruikbaar te zijn en te blijven.

Voorts wordt er gewezen op:

Onderdeel bouwen

- De algemeen verbindende voorschriften van het Bouwbesluit 2012, het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening zijn op het bouwen en het in gebruik hebben van het bouwwerk van toepassing.
- Als u tijdens de bouw gebruik maakt van de openbare ruimte, dan moet u hiervoor verkeersmaatregelen treffen. Deze moeten voldoen aan publicatie 96B van het CROW (Verkeersmaatregelen bij werk in uitvoering). De te treffen verkeersmaatregelen voor aanvang afstemmen met de stadsdeelcoördinator, via 074-2459124.
- De rioolaansluiting moet minimaal 2 weken voor realisatie aangevraagd worden via <http://www.hengelo.nl/smartsite.dws?id=258>. Aansluitingen moeten altijd worden aangevraagd bij en uitgevoerd door de gemeente.
- Voor aanvang werkzaamheden moet er een 0-meting van de omliggende openbare ruimte worden uitgevoerd, samen met de stadsdeelcoördinator (via 074-2459124).
- Deze 0-meting dient plaats te vinden op initiatief van de opdrachtgever. Als deze 0-meting niet wordt uitgevoerd, wordt alle schade aan de omliggende openbare ruimte toegerekend aan de werkzaamheden van de opdrachtgever.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Objectgrootte:	149 m ² per woning
Gebouwfunctie:	Woonfunctie
Oorspronkelijk gebouwd:	nvt
Adres:	Dennenbosweg 23A, 23B, 25A, 25B, 27A, 27B, 29A, 29B, 31A, 31B