

Viersprong Wonen Esreyn B.V.  
[REDACTED]  
Enschedesestraat 163  
7574 AC Oldenzaal

**Team VTH Leefomgeving**  
Postbus 18  
7550 AA Hengelo

**Onderwerp**

Toezening besluit op uw aanvraag voor een  
omgevingsvergunning

**Kenmerk**

O-2020-0731-5709715

**Datum**

14 oktober 2021

Geachte [REDACTED],

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een omgevingsvergunning aan u verlenen voor het oprichten van een niet-openbare stallinggarage aan de Steenbakkersweg 6. Voor de inhoud en motivering van de omgevingsvergunning met de daaraan verbonden voorschriften, verwijzen wij u naar het bijgevoegde besluit.

**Publicatie, ter inzage en beroep en voorlopige voorziening**

Wij publiceren de zakelijke inhoud van het besluit in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, het gemeentebblad, ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0038-0301 en op de website [www.hengelo.nl](http://www.hengelo.nl) onder bekendmakingen. Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. Tijdens deze inzagetermijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het besluit en een voorlopige voorziening worden gevraagd.

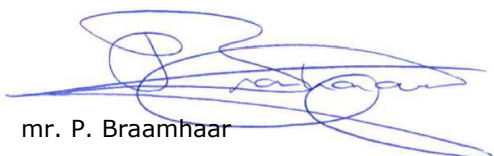
**Naleven voorschriften**

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,  
Het college van burgemeester en wethouders van Hengelo,  
namens dezen,  
teammanager VTH Leefomgeving



mr. P. Braamhaar

**Bezoekadres**  
Burg. van der Dussenplein 1  
**E-mail adres**  
[gemeente@hengelo.nl](mailto:gemeente@hengelo.nl)

**Behandeld door**  
de heer P. Leeuwerink  
Tel. 074-2459648

# OMGEVINGSVERGUNNING

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

**Kenmerk: O-2020-0731-5709715**

## Aanvraag

Wij hebben op 30 december 2020 van Wiggers Ontwikkel-ing- en Projectma-nagement B.V. als gemachtigde van Viersprong Wonen Esreyn B.V., Enschedesestraat 163, 7574 AC te Oldenzaal een aanvraag ontvangen voor het oprichten van een niet-openbare stallinggarage aan de Steenbakkersweg 6. Bij deze aanvraag is sprake van activiteit(en) als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 (sub a) van de Wabo. Wij hebben de aanvraag geregistreerd en in behandeling genomen onder nummer O-2020-0731.

Van de aanvraag maken de volgende stukken deel uit:

- *Aanvraag*
- *Bestektekening - detailtekeningen V3 (Detailtekeningen V3)*
- *Bestektekening - gevels en doorsneden V3 (Gevels en doorsneden V3)*
- *Bestektekening - plattegrond, fundering en dak V3 (Plattegrond, fundering en dak V3)*
- *Bouwbesluit - bouwbesluit rapportage (Bouwbesluit rapportage)*
- *Bouwbesluit - brandveiligheidscheck (Brandveiligheidscheck)*
- *Constructie - Constructieberekeningen V3 (Constructieberekeningen V3)*
- *Memo - Ruimtelijke onderbouwing V2 (Ruimtelijke onderbouwing V2)*

Wij hebben de aanvraag beoordeeld op volledigheid op basis van artikel 2.8 van de Wabo en artikel 4.4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten als gesteld in hoofdstuk 1 en 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 van de Wabo. Wij moeten volgens artikel 3.18 Awb binnen 26 weken ná de dag van ontvangst van een aanvraag een besluit nemen.

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](http://www.hengelo.nl) onder bekendmakingen.

Vervolgens hebben wij het ontwerpbesluit opgesteld. Dit ontwerpbesluit heeft vanaf 21 juli 2021 tot en met 31 augustus 2021 ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in week 29 in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad en op de website [www.hengelo.nl](http://www.hengelo.nl) onder bekendmakingen. Tijdens deze ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

De verlening van de omgevingsvergunning wordt in week 42 gepubliceerd in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, in het Gemeenteblad, op ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0038-0301 en op de website [www.hengelo.nl](http://www.hengelo.nl) onder bekendmakingen.

## Beoordeling aanvraag

Artikel 2.22 van de 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 van de 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, 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 Hengelo Zuid - Breemarsweg e.o. en past niet binnen de bestemming Wonen en Gemengd, omdat er een strijdig gebruik is, er buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de maximale bouwdiepte wordt overschreden.

Wij hebben de aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 van de 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. Aangezien er geen provinciaal belang bij het bouwplan is betrokken, heeft geen vooroverleg met de provincie plaatsgehad. Het plan past binnen de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, 3<sup>e</sup> lid van het Bor vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor géén verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Aangezien het bouwplan géén betrekking heeft op een geval als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, hoeft op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan te worden vastgesteld. 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 3 mei 2021 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandcriteria Vooroorlogse woonwijken met ambitieniveau middel. De Stadsbouwmeester heeft op 18 juni 2021 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, de Algemene wet bestuursrecht, nemen wij het onderstaande besluit.

## Besluit

- De op 30 december 2020, aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan Viersprong Wonen Esreyn B.V., Enschedesestraat 163, 7574 AC in Oldenzaal voor het oprichten van een niet-openbare stallinggarage aan de Steenbakkersweg 6;
- aan de omgevingsvergunning de in de bijlage genoemde voorschriften verbinden;
- van de omgevingsvergunning maken de volgende documenten deel uit:
  - *Aanvraag*
  - *Bestektekening - detailtekeningen V3 (Detailtekeningen V3)*
  - *Bestektekening - gevels en doorsneden V3 (Gevels en doorsneden V3)*
  - *Bestektekening - plattegrond, fundering en dak V3 (Plattegrond, fundering en dak V3)*
  - *Bouwbesluit - bouwbesluit rapportage (Bouwbesluit rapportage)*
  - *Bouwbesluit - brandveiligheidscheck (Brandveiligheidscheck)*
  - *Constructie - Constructieberekeningen V3 (Constructieberekeningen V3)*
  - *Memo - Ruimtelijke onderbouwing V2 (Ruimtelijke onderbouwing V2)*
  - *Ontwerpbesluit omgevingsvergunning O-2021-0731-5709715*
- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde Wiggers Ontwikkel-ing- en Projectma-nagement B.V., Enschedesestraat 163, 7574 AC Oldenzaal;
- 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, in het Gemeenteblad, op ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0038-0301 en op de website [www.hengelo.nl](http://www.hengelo.nl) onder bekendmakingen.

## Inwerkingtreding besluit, beroep en voorlopige voorziening

Dit besluit treedt in werking 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. Binnen zes weken na verzending van dit besluit kunnen belanghebbenden een beroepschrift indienen bij de sector 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](http://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 € 10.200,00

2.3.3.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking) € 5.036,00

---

Totaalbedrag: € 15.236,00

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

Hengelo, 14 oktober 2021

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders van Hengelo,  
namens dezen,  
teammanager VTH Leefomgeving



mr. P. Braamhaar

## Bijlage

### **Voorschriften behorend bij besluit d.d. 14 oktober 2021, kenmerk O-2020-0731-5709715, 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 team VTH Leefomgeving via het [digitale formulier](#) op de website.

- **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 team VTH Leefomgeving overgelegd worden (via [gemeente@hengelo.nl](mailto:gemeente@hengelo.nl)):

- 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:
  - gewichtsberekening
  - stabiliteitsberekening
  - funderingsadvies waaruit definitieve keuze van fundering wordt gemotiveerd
  - wapeningstekening en berekening van de fundatie
  - ankerplan
  - tekening en berekening van de staalconstructie inclusief detail-berekeningen en tekeningen

- **Uitzetten van de bouw:**

Voordat met het bouwen begonnen wordt, moet door team VTH Leefomgeving 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 team VTH Leefomgeving (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 team VTH Leefomgeving (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 team VTH Leefomgeving worden gemeld (074 - 245 88 75). Deze delen mogen niet zonder toestemming van team VTH Leefomgeving aan het oog worden onttrokken gedurende twee werkdagen na het tijdstip van kennisgeving.

##### **Gereedmelding:**

Het gereedkomen van de werkzaamheden op de bouwlocatie moet twee werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden worden gemeld bij team VTH Leefomgeving via het [digitale formulier](#) op de website.

## **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 bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan moet dit direct bij de inspecteur monumentenzorg gemeld worden. De heer Jan Kees Stegeman is bereikbaar via 074 – 245 92 41 of [j.stegeman@hengelo.nl](mailto:j.stegeman@hengelo.nl).
- Het adviespeil voor het bouwwerk is Peil te bepalen aan de hand van naastliggende bebouwing en terreinhoogte.
- 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 rioolaansluiting moet minimaal 2 weken voor realisatie aangevraagd worden via <https://www.hengelo.nl/Welkom-in-Hengelo/GPDC-Producten-catalogus-1/Burger-en-Bedrijven/Rioolaansluiting.html>. Aansluitingen moeten altijd worden aangevraagd bij en uitgevoerd door de gemeente.

### **Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)**

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Oorspronkelijk gebouwd: | n.v.t.                  |
| Adres:                  | Steenbakkersweg 6       |
| Objectgrootte:          | 1233 m <sup>2</sup>     |
| Gebouwfunctie:          | Overige gebruiksfunctie |