



Team VTH Leefomgeving
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Toezening besluit op uw aanvraag voor een
omgevingsvergunning

Kenmerk

O-2021-0700-6580199

Datum

6 maart 2023

Geachte ,

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een omgevingsvergunning aan u verlenen voor het oprichten van 2 woonhuizen aan de Oldenzaalsestraat 172 en Oude Postweg 9 in Hengelo. 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, op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, in het Gemeentebld en op ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0043-0301.

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

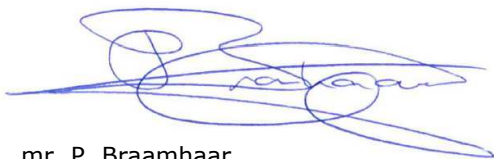
Naleven voorschriften

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,
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

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

OMGEVINGSVERGUNNING

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

Kenmerk: O-2021-0700-6580199

Aanvraag

Wij hebben op 10 december 2021 van Mars Architectuur als gemachtigde van [REDACTED] een aanvraag ontvangen voor het oprichten van 2 woonhuizen aan de Oldenzaalsestraat 172 en Oude Postweg 9 in Hengelo. Bij deze aanvraag is sprake van activiteit(en) als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, sub a van de Wabo. Wij hebben de aanvraag geregistreerd en in behandeling genomen onder nummer O-2021-0700.

Van de aanvraag maken de volgende stukken deel uit:

- *Aanvraag (OLO)*
- *Aerius berekening_rekenresultaten_gebruiksfase_pdf (koneing_rekenresultaten_gebruiksfase)*
- *AERIUS-berekening_pdf (AERIUS-berekening_)*
- *Akoestisch_onderzoek_Tideman_pdf (akoestisch_onderzoek_Tideman_)*
- *Bijlage_4_watertoets_pdf (Bijlage_4_watertoets_)*
- *Blad 01 gevels_en_plattegronden_20072021_pdf (01_gevels_en_plattegronden_20072021)*
- *Blad 02 technische_tekening met details_01-02-2022_pdf (02_technische_tekening_01-02-2022_pdf)*
- *Bodemonderzoek_sigma_pdf (bodemonderzoek_sigma_)*
- *Rapportage_BB_BENG_en_MPG_Berekening_pdf (Rapportage_BB_BENG_en_MPG_Berekening_pdf)*
- *Rapportage_grondonderzoek_Sigma_pdf (10140rapportage_grondonderzoek_Sigma)*
- *Ruimtelijke onderbouwing_nabij_170_te_Hengelo_pdf (alsestraat_ong_nabij_170_te_Hengelo)*
- *Statische berekeningen hartman_constructie_pdf (hartman_constructie_pdf)*

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 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.

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 13 april 2022 tot en met 24 mei 2022 ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in week 15 in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, in het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0043-0201. Tijdens deze ter inzagelegging is een zienswijze ingediend. De zienswijze is betrokken bij de definitieve besluitvorming. Deze zienswijze heeft ons geen aanleiding gegeven om te besluiten in afwijking van het ontwerpbesluit.

De verlening van de omgevingsvergunning wordt in week 11 gepubliceerd in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad en op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, in het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0043-0301.

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 aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Vooroorlogse wijken 2016 (deel 2)" en past binnen de bestemming "Wonen", maar past niet in de "Parapluherziening wonen" omdat hierin is geregeld dat het aantal woningen niet mag toenemen en ook niet in het Parapluplan Parkeren omdat het parkeren deels in de openbare ruimte wordt opgelost.

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 middels een digitale watertoets. Aangezien het plan voorkomt op de lijst met plannen waarvan de provincie heeft aangegeven dat geen vooroverleg nodig is, heeft geen vooroverleg met de provincie plaatsgehad.

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 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt geen exploitatieplan 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 29 december 2021 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandscriteria "Bebouwingslinten en invalswegen" met ambitieniveau hoog. De Stadsbouwmeester heeft op 10 januari 2022 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". De ingediende zienswijze leidt niet tot een ander oordeel. De ingediende zienswijze is behandelend in de 'nota behandeling zienswijze'.

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

- De op 10 december 2021, aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan [REDACTED] voor het oprichten van 2 woonhuizen aan de Oldenzaalsestraat 172 en Oude Postweg 9 in Hengelo;
- aan de omgevingsvergunning de in de bijlage genoemde voorschriften verbinden;
- van de omgevingsvergunning maken de volgende documenten deel uit:
 - *Aanvraag (OLO)*
 - *(Ontwerp) omgevingsvergunning uitgebreide procedure*
 - *Aerius berekening_rekenresultaten_gebruiksfase_pdf (keneing_rekenresultaten_gebruiksfase)*
 - *AERIUS-berekening_pdf (AERIUS-berekening_)*
 - *Akkoord welstandsadvies 10-01-2022*
 - *Akoestisch onderzoek Tideman_pdf (akoestisch onderzoek Tideman_)*
 - *Bijlage_4__watertoets_pdf (Bijlage_4__watertoets_)*
 - *Blad 01 gevels_en_plattegronden_20072021_pdf (01_gevels_en_plattegronden_20072021)*
 - *Blad 02 technische tekening met details_01-02-2022_pdf (02_technische_tekening_01-02-2022_pdf)*
 - *Bodemonderzoek_sigma_pdf (bodemonderzoek_sigma_)*
 - *Nota behandeling zienswijzen*
 - *Rapportage_BB_BENG_en_MPG_Berekening_pdf (Rapportage_BB_BENG_en_MPG_Berekening_pdf)*
 - *Rapportage_grondonderzoek_Sigma_pdf (10140rapportage_grondonderzoek_Sigma)*
 - *Ruimtelijke onderbouwing__nabij_170_te_Hengelo_pdf (alsestraat_ong__nabij_170_te_Hengelo)*
 - *Statische berekeningen hartman_constructie_pdf (hartman_constructie_pdf)*
- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde Mars Architectuur, Korte Wensinksweg 1, 7622 LB Borne;
- 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, op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, in het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0043-0301.

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).

Leges

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

2.3.1.1 Bouwactiviteit omgevingsvergunning inclusief 1e welstandstoets	€ 7.627,00
2.3.3.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking)	€ 4.551,97

Totaalbedrag:	€ 12.178,97
---------------	-------------

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

Hengelo, 6 maart 2023

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. 6 maart 2023, kenmerk O-2021-0700-6580199, 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 formulier

<https://www.hengelo.nl/Welkom-in-Hengelo/GPDC-Producten-catalogus-1/Burger-en-Bedrijven/Start-en-gereedmelding-van-bouw-en-sloopwerkzaamheden.html>.

- **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):

- wapeningstekening en berekening van de fundatie wapeningstekening
- tekening en berekening van de begane grondvloer
- tekening en berekening van de 1e verdiepingsvloer
- tekening en berekening van de 2e verdiepingsvloer
- toelaatbare grondspanning middels handsonderingen aangegeven
- berekening en tekening kapconstructie

- **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.

Het storten van beton en de voorafgaande controle van wapening moet twee werkdagen 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.

- **Voorwaarden vanuit het akoestisch onderzoek**

Toe te passen geveldelen:

Saint Gobain Silence 31/40 AST Rw,Ctr= 35 dB

Thermische beglazing (of colorbel) met een geluidwering voor wegverkeerslawaai van minimaal 35 dB.

Steenachtige spouwmuur >400kg/2

Standaard (spouw)muur bestaande uit metselwerk, geen nadere eisen.

Steen. spouwmuur 100 kg/m2 +wol MS1

Wand van de erker op de begane grond bestaande uit 100mm kalkzandsteen, thermische isolatie en een aftimmering.

DucoMax Medio 10 'ZR' Dne,Atr=43.5 (slaapkamers)

Suskast van het aangegeven type. Voor elk rooster is dit type aangehouden. Indien gewenst kan ook worden gekozen voor een ander rooster.

Voorwaarde is wel dat de geluidwering voor wegverkeer Dne,Atr minimaal 43.5 dB bedraagt.

DucoMax Medio 15 'ZR' Dne,Atr=41.1 (woonkamers)

Suskast van het aangegeven type. Voor elk rooster is dit type aangehouden. Indien gewenst kan ook worden gekozen voor een ander rooster. Voorwaarde is wel dat de geluidwering voor wegverkeer Dne,Atr minimaal 41.1 dB bedraagt.

Dubbele kierafdichting met knevelsluiting toepassen bij de draaibare geveldelen

Goede naaddichting tussen kozijnen en metselwerk

Voor de woningscheidende constructie bestaat uit een ankerloze spouwmuur

Tussen woningen wordt voldaan aan de woningscheidende eis met een kalkzandsteenwand van 2x120mmm

Detailering moet gevolgd worden zoals opgenomen in de NPR5070

- **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 formulier

<https://www.hengelo.nl/Welkom-in-Hengelo/GPDC-Producten-catalogus-1/Burger-en-Bedrijven/Start-en-gereedmelding-van-bouw-en-sloopwerkzaamheden.html>.

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.
- 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 www.hengelo.nl/Rioolaansluiting. Aansluitingen moeten altijd worden aangevraagd bij en uitgevoerd door de gemeente.
- Voor de twee uitwegen aan de Oude Postweg dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden gedaan met de activiteit uitweg.
- Geadviseerd wordt tijdig afspraken te maken met eigenaren naastgelegen bebouwing over riolering en huidige status aanwezige bebouwing.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Adres:	Oldenzaalsestraat 172 en Oude Postweg 9
Objectgrootte:	Oldenzaalsestraat 172: 129 m ² en Oude Postweg 9: 139 m ²
Gebouwfunctie:	Woonfunctie
Oorspronkelijk gebouwd:	nvt