

BVOM

Heidelberg 18
7621 BN Borne

Team VTH Leefomgeving

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Toezening besluit op uw aanvraag voor een
omgevingsvergunning

Kenmerk

O-2022-0294-6557287

Datum

23 december 2022

Geachte heer ████████,

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een omgevingsvergunning aan u verlenen voor het oprichten van 10 twee-onder-een-kap woningen, kappen van 2 bomen (Platanen) en hebben van uitwegen aan de Meijersweg/'t Kotte nabij 't Kotte 37 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 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, het Gemeentebld en op ruimtelijkeplannen.nl met idn NL.IMRO.0164.OV0045-0301. Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken vanaf 4 januari 2023 zes weken voor iedereen ter inzage. Tijdens deze inzage termijn 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

Behandeld door

de heer S. van der Maden
Tel. 14 074

OMGEVINGSVERGUNNING

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

Kenmerk: O-2022-0294-6557287

Aanvraag

Wij hebben op 3 juni 2022 van BVOM, Heidelberg 18, 7621 BN te Borne een aanvraag ontvangen voor het oprichten van 10 twee-onder-een-kap woningen, kappen van 2 bomen (Platanen) en hebben van uitwegen aan de Meijersweg/'t Kotte nabij 't Kotte 37 te Hengelo. Bij deze aanvraag is sprake van activiteit(en) als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, sub a en sub c en artikel 2.2, 1e lid, sub e en sub g en van de Wabo. Wij hebben de aanvraag geregistreerd en in behandeling genomen onder nummer O-2022-0294.

Van de aanvraag maken de volgende stukken deel uit:

- *Aanvraag*
- *Akoestisch onderzoek (ing_van_de_gevels_Meijersweg_Hengelo)*
- *Akoestisch onderzoek (ing_van_de_gevels_Meijersweg_Hengelo)*
- *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en VNG-richtafstanden (fstanden_bedrijven_Het_Kotte_Hengelo_)*
- *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en VNG-richtafstanden (fstanden_bedrijven_Het_Kotte_Hengelo_)*
- *Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek  verkenkende fase (jersweg_10_Hengelo_concept_v1_1_docx)*
- *Balkenrooster (blok 1, kavel 1-2) Woningtype 2*
- *Balkenrooster (blok 1, kavel 1-2) Woningtype 2*
- *Balkenrooster (blok 2, kavel 3-4) Woningtype 2*
- *Balkenrooster (blok 2, kavel 3-4) Woningtype 2*
- *Balkenrooster (blok 3, kavel 5-6) Woningtype 1*
- *Balkenrooster (blok 3, kavel 5-6) Woningtype 1*
- *Balkenrooster (blok 4, kavel 7-8) Woningtype 1*
- *Balkenrooster (blok 4, kavel 7-8) Woningtype 1*
- *Balkenrooster (blok 5, kavel 9-10) Woningtype 1*
- *Balkenrooster (blok 5, kavel 9-10) Woningtype 1*
- *BENG berekening (210288_BR003_rapportage_BENG_pdf)*
- *BENG berekening (210288_BR003_rapportage_BENG_pdf)*
- *bestektekening Woningtype 1 (kavel 5 en 6) (_8001_type_1_kavel_5_en_6_15-04-2022)*
- *bestektekening Woningtype 1 (kavel 5 en 6) (_8001_type_1_kavel_5_en_6_15-04-2022)*
- *bestektekening Woningtype 1 (kavel 7 t/m10) (8002_type_1_kavel_7_t_m10_15-04-2022)*
- *bestektekening Woningtype 1 (kavel 7 t/m10) (8002_type_1_kavel_7_t_m10_15-04-2022)*
- *bestektekening Woningtype 2 (kavel 1 en 2) (_8003_type_2_kavel_1_en_2_15-04-2022_)*
- *bestektekening Woningtype 2 (kavel 1 en 2) (_8003_type_2_kavel_1_en_2_15-04-2022_)*
- *bestektekening Woningtype 2 (kavel 3 en 4) (_8004_type_2_kavel_3_en_4_15-04-2022)*
- *bestektekening Woningtype 2 (kavel 3 en 4) (_8004_type_2_kavel_3_en_4_15-04-2022)*
- *bomenlijst (omenlijst_Meijersweg_t_Kotte_Hengelo)*
- *bomenlijst (omenlijst_Meijersweg_t_Kotte_Hengelo)*
- *Bouwbesluittoets (210288_BR001_rapportage_BB_pdf)*
- *Bouwbesluittoets (210288_BR001_rapportage_BB_pdf)*
- *flora_en_fauna_Hengelo_V3_12_09_2022_pdf (flora_en_fauna_Hengelo_V3_12_09_2022_)*
- *funderingsdetails*
- *funderingsdetails*
- *Gevelaanzicht Meijersweg (_Gevelaanzicht_Meijersweg_15-04-2022_)*
- *Gevelaanzicht Meijersweg (_Gevelaanzicht_Meijersweg_15-04-2022_)*
- *MPG (210288_BR002_rapportage_MPG_pdf)*
- *MPG (210288_BR002_rapportage_MPG_pdf)*
- *Onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer (eit_vanwege_wegen_Meijersweg_Hengelo)*

- *Onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer (eit_vanwege_wegen_Meijersweg_Hengelo)*
- *Ontwerpbesluit omgevingsvergunning O-2022-0294-6557287*
- *Oppervlakten_en_inhoud (5_Oppervlakten_en_inhoud_08-07-2022_.pdf)*
- *Palenplan (blok 1, kavel 1-2) Woningtype 2*
- *Palenplan (blok 1, kavel 1-2) Woningtype 2*
- *Palenplan (blok 2, kavel 3-4) Woningtype 2*
- *Palenplan (blok 2, kavel 3-4) Woningtype 2*
- *Palenplan (blok 3, kavel 5-6) Woningtype 1*
- *Palenplan (blok 3, kavel 5-6) Woningtype 1*
- *Palenplan (blok 4, kavel 7-8) Woningtype 1*
- *Palenplan (blok 4, kavel 7-8) Woningtype 1*
- *Palenplan (blok 5, kavel 9-10) Woningtype 1*
- *Palenplan (blok 5, kavel 9-10) Woningtype 1*
- *quicksan flora en fauna (_quicksan_flora_en_fauna_Hengelo_V2_)*
- *Rapport quickscan flora en fauna Hengelo V3*
- *RAPPORTAGE BOMEN EFFECT ANALYSE (0821B-280_Meijersweg_t_Kotte_Hengelo)*
- *Rapportage stikstofdepositie (352_R01_Rapportage_stikstofdepositie)*
- *Rapportage stikstofdepositie (2-R01a_Rapportage_stikstofdepositie_)*
- *Rapportage stikstofdepositie (2-R01a_Rapportage_stikstofdepositie_)*
- *riolering_per_kavel (cipe_riolering_per_kavel_08-07-2022_.pdf)*
- *riolering_per_kavel (cipe_riolering_per_kavel_08-07-2022_.pdf)*
- *Riolering terrein (O_1051_Riolering_terrein_08-07-2022_.pdf)*
- *Riolering terrein (O_1051_Riolering_terrein_08-07-2022_.pdf)*
- *Ruimtelijke Onderbouwing (Ruimtelijke Onderbouwing_07_07_2022_.pdf)*
- *Ruimtelijke Onderbouwing (Ruimtelijke Onderbouwing_07_07_2022_.pdf)*
- *situatie kabels en leidingen (211027_P01520-SO-ondergronden-A0L)*
- *situatie kabels en leidingen (211027_P01520-SO-ondergronden-A0L)*
- *Situatietekening (20_73_DO_0001_Situatie_08-07-2022_C_.pdf)*
- *Situatietekening (20_73_DO_0001_Situatie_08-07-2022_C_.pdf)*
- *Soort: Aanvraagdocument publiceerbaar -*
- *Statische berekeningen Type 1_ kavel 5 t_m 10*
- *Statische berekeningen Type 1_ kavel 5 t_m 10*
- *Statische berekeningen Type 2_ kavel 1 t_m 4*
- *Statische berekeningen Type 2_ kavel 1 t_m 4*
- *Verkennd bodemonderzoek (compleet_bodemrapport_15346_)*
- *Verkennd bodemonderzoek (compleet_bodemrapport_15346_)*
- *Verkennd en aanvullend bodemonderzoek en verkennd asbestonderzoek (bodemrapportage_compleet_14654_)*
- *Verkennd en aanvullend bodemonderzoek en verkennd asbestonderzoek (bodemrapportage_compleet_14654_)*
- *VV 231. (Ontwerp) omgevingsvergunning uitgebreide procedure*

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 hoofdstuk 2 en artikel 3.2, artikel 7.3 en artikel 7.5 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 onder bekendmakingen.

Vervolgens hebben wij het ontwerpbesluit opgesteld. Dit ontwerpbesluit heeft vanaf 5 oktober 2022 tot en met 15 november 2022 ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in week 40 in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl met idn NL.IMRO.0164.OV0045-0201. Tijdens deze ter inzagelegging zijn wel zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden voorzien van een reactie in de 'nota behandeling zienswijzen'. De zienswijzen zijn betrokken bij de definitieve besluitvorming. Deze zienswijzen hebben ons geen aanleiding gegeven om te besluiten in afwijking van het ontwerpbesluit.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Voor het plan is een vormvrije m.e.r. ingediend. Beoogd wordt de locatie de Meijersweg en 't Kotte te Hengelo te herontwikkelen tot woningbouw. Op het initiatief is categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage van toepassing. In de aanmeldingsnotitie (m.e.r.-beoordeling) is beoordeeld of de activiteiten zodanig belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben dat het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk is.

In de notitie is ingegaan op alle relevante milieuaspecten ten aanzien van al deze (en overige) aspecten en kan gesteld worden dat de milieueffecten vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zeer beperkt zijn. Het initiatief heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Gelet op:

- de kenmerken en locatie van het plan;
- de (beperkte) gevolgen die het plan naar verwachting voor het milieu kan hebben;
- de relevantie beoordelingscriteria hierbij uit bijlage III van de m.e.r.-richtlijn;
- voorgaande overwegingen

heeft het college geconcludeerd dat het plan geen belangrijke gevolgen voor het milieu zal hebben en dat daarom voorafgaand aan het te nemen besluit het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk is.

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, 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 van de 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 "Maatschappelijk" en "Verkeer - Verblijfsgebied", omdat plan niet voldoet aan de doeleindenomschrijving en niet overal een bouwvlak aanwezig is.

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 en bijlagen 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) aan de provincie Overijssel en het bestuur van het Waterschap Vechtstromen voorgelegd.

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 6.2.1 sub a, van het Bro, maar het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (6.12 lid 2 sub a Wro) hoeft 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 9 augustus 2022 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandcriteria Tuindorpen met ambitieniveau hoog (6 woningen langs 't Kotte) en Cluster- en woonerfwijken met niveau middel (4 woningen langs Meijersweg). De Stadsbouwmeester heeft op 19 augustus 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".

Onderdeel Kappen (vellen houtopstand)

(activiteit als bedoeld in art. 2.2, lid 1 aanhef en onder g van de Wabo)

De aanvraag moet worden getoetst aan de criteria die staan in de gemeentelijke Bomenverordening. Hierbij geldt dat de aanvraag moet worden geweigerd als niet voldaan wordt aan één of meer van deze criteria.

Wij hebben vastgesteld dat de te kappen bomen, gezien omvang, plaats en levensvatbaarheid, behoren tot de vergunningplichtige bomen. De bomen komen niet voor op de bijzondere bomenlijst in bijlage 1 van de Bomenverordening. Dit betekent dat wij de aanvraag moeten beoordelen aan de hand van de belangen bedoeld in artikel 5, 1^e lid van de Bomenverordening. Dit zijn de waarden van natuur, landschap, stad en cultuurhistorie.

De aangevraagde activiteit betreft het kappen van twee platanen voor de realisatie van 10 woningen op de voormalige Moeder Teresakerklocatie en het bijbehorende parkeerterrein op de hoek van de Meijersweg en 't Kotte. Zoals hierboven aangegeven is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan.

Hengelo is een groene stad en wil die groene kwaliteit versterken. Het gemeentelijk groenplan heeft daarom een prominente plaats binnen het gemeentelijke beleid. De kwaliteit van 't Lansink wordt bepaald door de groenstructuur, het stedenbouwkundige ontwerp en de architectonische eenheid. Op pagina 4 van het rapport Ruimtelijke onderbouwing van Ramdhani Vastgoed staat: Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek/Topografische Dienst Kadaster ligt het plan in de wijk Wilderinkshoek buurt Tuindorp 't Lansink. Onderdeel van de buurt is Tuindorp 't Lansink. Dit tuindorp is een beschermd stads- en dorpsgezicht.

De te kappen platanen maken deel uit van een oude boomgroep aan weerszijden van de weg. Deze oude boomgroep draagt vanuit zijn omvang en leeftijd een grote substantiële bijdrage aan de klimaatadaptatie (afvangen van fijnstof, verkoeling door evapotranspiratie en schaduw, zuurstofproductie, CO₂-opslag) en biodiversiteit (schuil- en nestgelegenheid voor fauna). De bomen

zijn daarom van belang voor de leefbaarheid in de stad en leveren ook een zeer belangrijke belevingswaarde voor de aanwonenden.

In het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling is reeds in 2021 een boomeffectanalyse (BEA) opgesteld met een inventarisatie van de kwaliteit van de bomen in het plangebied en een beoordeling van de effecten van het bouwplan en bouwwerkzaamheden op de bomen. Daarnaast heeft een flora en fauna onderzoek plaatsgevonden.

Op basis van de BEA moet geconcludeerd worden dat de nu aangevraagde te kappen bomen een matige conditie hebben. De gewenste stedelijke ontwikkeling heeft gevolgen voor de conditie en levensvatbaarheid van de bomen. Überhaupt is de vraag of met verbeteringen in groeiruimte en onderhoud aan de bomen de conditie en levensvatbaarheid duurzaam zal verbeteren. De werkzaamheden voor het realiseren van de 10 woningen en het herinrichten van de openbare ruimte zorgen voor een afname van de conditie en levensvatbaarheid en daardoor is sprake van noodzaak voor het kappen van de bomen.

In de variantenstudie voor deze locatie is onderzocht of enkel het gedeelte van de Moeder Teresakerk ontwikkelt kan worden of dat de parkeerplaats daar integraal onderdeel van moet zijn. Vanuit de eisen voor duurzame stedelijke ontwikkeling en de stedenbouwkundige uitgangspunten, is de ontwikkeling van beide percelen integraal noodzakelijk. Op basis van artikel 5, 2^e lid onder c Bomenverordening is het college van mening dat alternatieven zorgvuldig zijn onderzocht en sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling van zwaarwegend openbaar belang dat opweegt tegen het duurzaam behoud van de bomen.

Het verwijderingsbelang van de aanvrager is afgewogen tegen het boombelang (natuur- en milieuwaarde) van de bomen en het belang voor de stadswaarde ter plaatse. Na afweging blijkt het verwijderingsbelang ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling overstijgend te zijn aan de belangen die zijn omschreven artikel 5, 1^e lid van de gemeentelijke Bomenverordening en is het verlenen van een vergunning verantwoord. Ter compensatie van de te kappen bomen wordt een herplantplicht opgelegd en zal ook een storting in het compensatiefonds moeten worden gedaan.

Er is op basis van bovenstaande beoordelingen geen aanleiding de gevraagde vergunning te weigeren voor wat betreft de activiteit "het vellen van een houtopstand".

***Onderdeel maken, hebben of veranderen van een uitweg
(activiteit als bedoeld in artikel 2.2., 1^e lid aanhef en onder e Wabo)***

De aanvraag moet worden getoetst aan de criteria die staan artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2010). Hierbij geldt dat de aanvraag moet worden geweigerd als niet voldaan wordt aan één of meer van deze criteria.

Wij hebben bij de toetsing van de aanvraag en de ingediende gegevens vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de vastgestelde criteria. Het is aannemelijk dat het veilig en doelmatig gebruiken van de weg is gewaarborgd. Daarnaast is het uiterlijk aanzien van de omgeving en de groenvoorzieningen in de gemeente gewaarborgd.

Er is op basis van bovenstaande beoordelingen geen aanleiding de gevraagde vergunning te weigeren voor wat betreft de activiteit "het hebben van een uitweg".

Ook de ingediende zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel.

Besluitvorming

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

Besluit

- De op 3 juni 2022, aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan Bornse Vastgoed Ontwikkelingsmaatschappij B.V., Heidelberg 18, 7621 BN in Borne voor het oprichten van 10 twee-onder-een-kap woningen, kappen van 2 bomen (Platanen) en hebben van uitwegen aan de Meijersweg/'t Kotte nabij 't Kotte 37 te Hengelo;
- aan de omgevingsvergunning de in de bijlage genoemde voorschriften verbinden;
- van de omgevingsvergunning maken de volgende documenten deel uit:
 - *Aanvraag*
 - *Akoestisch onderzoek (ing_van_de_gevels_Meijersweg_Hengelo)*
 - *Akoestisch onderzoek (ing_van_de_gevels_Meijersweg_Hengelo)*
 - *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en VNG-richtafstanden (fstanden_bedrijven_Het_Kotte_Hengelo_)*
 - *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en VNG-richtafstanden (fstanden_bedrijven_Het_Kotte_Hengelo_)*
 - *Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ÷ verkennende fase (jersweg_10_Hengelo_concept_v1_1_docx)*
 - *Balkenrooster (blok 1, kavel 1-2) Woningtype 2*
 - *Balkenrooster (blok 1, kavel 1-2) Woningtype 2*
 - *Balkenrooster (blok 2, kavel 3-4) Woningtype 2*
 - *Balkenrooster (blok 2, kavel 3-4) Woningtype 2*
 - *Balkenrooster (blok 3, kavel 5-6) Woningtype 1*
 - *Balkenrooster (blok 3, kavel 5-6) Woningtype 1*
 - *Balkenrooster (blok 4, kavel 7-8) Woningtype 1*
 - *Balkenrooster (blok 4, kavel 7-8) Woningtype 1*
 - *Balkenrooster (blok 5, kavel 9-10) Woningtype 1*
 - *Balkenrooster (blok 5, kavel 9-10) Woningtype 1*
 - *BENG berekening (210288_BR003_rapportage_BENG_pdf)*
 - *BENG berekening (210288_BR003_rapportage_BENG_pdf)*
 - *bestektekening Woningtype 1 (kavel 5 en 6) (_8001_type_1_kavel_5_en_6_15-04-2022_)*
 - *bestektekening Woningtype 1 (kavel 5 en 6) (_8001_type_1_kavel_5_en_6_15-04-2022_)*
 - *bestektekening Woningtype 1 (kavel 7 t/m10) (8002_type_1_kavel_7_t_m10_15-04-2022_)*
 - *bestektekening Woningtype 1 (kavel 7 t/m10) (8002_type_1_kavel_7_t_m10_15-04-2022_)*
 - *bestektekening Woningtype 2 (kavel 1 en 2) (_8003_type_2_kavel_1_en_2_15-04-2022_)*
 - *bestektekening Woningtype 2 (kavel 1 en 2) (_8003_type_2_kavel_1_en_2_15-04-2022_)*
 - *bestektekening Woningtype 2 (kavel 3 en 4) (_8004_type_2_kavel_3_en_4_15-04-2022_)*
 - *bestektekening Woningtype 2 (kavel 3 en 4) (_8004_type_2_kavel_3_en_4_15-04-2022_)*
 - *bomenlijst (bomenlijst_Meijersweg_t_Kotte_Hengelo)*
 - *bomenlijst (bomenlijst_Meijersweg_t_Kotte_Hengelo)*
 - *Bouwbesluittoets (210288_BR001_rapportage_BB_pdf)*
 - *Bouwbesluittoets (210288_BR001_rapportage_BB_pdf)*
 - *flora_en_fauna_Hengelo_V3_12_09_2022_pdf*
 - *(flora_en_fauna_Hengelo_V3_12_09_2022_)*
 - *funderingsdetails*
 - *funderingsdetails*
 - *Gevelaanzicht Meijersweg (_Gevelaanzicht_Meijersweg_15-04-2022_)*
 - *Gevelaanzicht Meijersweg (_Gevelaanzicht_Meijersweg_15-04-2022_)*
 - *MPG (210288_BR002_rapportage_MPG_pdf)*

- *MPG (210288_BR002_rapportage_MPG.pdf)*
 - *Nota behandeling zienswijzen*
 - *Onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer (eit_vanwege_wegen_Meijersweg_Hengelo)*
 - *Onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer (eit_vanwege_wegen_Meijersweg_Hengelo)*
 - *Ontwerpbesluit omgevingsvergunning O-2022-0294-6557287 ()*
 - *Oppervlakten_en_inhoud (5_Oppervlakten_en_inhoud_08-07-2022_.pdf)*
 - *Palenplan (blok 1, kavel 1-2) Woningtype 2*
 - *Palenplan (blok 1, kavel 1-2) Woningtype 2*
 - *Palenplan (blok 2, kavel 3-4) Woningtype 2*
 - *Palenplan (blok 2, kavel 3-4) Woningtype 2*
 - *Palenplan (blok 3, kavel 5-6) Woningtype 1*
 - *Palenplan (blok 3, kavel 5-6) Woningtype 1*
 - *Palenplan (blok 4, kavel 7-8) Woningtype 1*
 - *Palenplan (blok 4, kavel 7-8) Woningtype 1*
 - *Palenplan (blok 5, kavel 9-10) Woningtype 1*
 - *Palenplan (blok 5, kavel 9-10) Woningtype 1*
 - *quickscan flora en fauna (_quickscan_flora_en_fauna_Hengelo_V2_)*
 - *Rapport quickscan flora en fauna Hengelo V3*
 - *RAPPORTAGE BOMEN EFFECT ANALYSE (0821B-280_Meijersweg_t_Kotte_Hengelo)*
 - *Rapportage stikstofdepositie (352_R01_Rapportage_stikstofdepositie)*
 - *Rapportage stikstofdepositie (2-R01a_Rapportage_stikstofdepositie_)*
 - *Rapportage stikstofdepositie (2-R01a_Rapportage_stikstofdepositie_)*
 - *riolering_per_kavel (cipe_riolering_per_kavel_08-07-2022_.pdf)*
 - *riolering_per_kavel (cipe_riolering_per_kavel_08-07-2022_.pdf)*
 - *Riolering terrein (O_1051_Riolering_terrein_08-07-2022_.pdf)*
 - *Riolering terrein (O_1051_Riolering_terrein_08-07-2022_.pdf)*
 - *Ruimtelijke_Onderbouwing (Ruimtelijke_Onderbouwing_07_07_2022_.pdf)*
 - *Ruimtelijke_Onderbouwing (Ruimtelijke_Onderbouwing_07_07_2022_.pdf)*
 - *situatie kabels en leidingen (211027_P01520-SO-ondergronden-A0L)*
 - *situatie kabels en leidingen (211027_P01520-SO-ondergronden-A0L)*
 - *Situatietekening (20_73_DO_0001_Situatie_08-07-2022_C_.pdf)*
 - *Situatietekening (20_73_DO_0001_Situatie_08-07-2022_C_.pdf)*
 - *Soort: Aanvraagdocument publiceerbaar -*
 - *Statische berekeningen Type 1_ kavel 5 t_m 10*
 - *Statische berekeningen Type 1_ kavel 5 t_m 10*
 - *Statische berekeningen Type 2_ kavel 1 t_m 4*
 - *Statische berekeningen Type 2_ kavel 1 t_m 4*
 - *Verkennd bodemonderzoek (compleet_bodemrapport_15346_)*
 - *Verkennd bodemonderzoek (compleet_bodemrapport_15346_)*
 - *Verkennd en aanvullend bodemonderzoek en verkennd asbestonderzoek (bodemrapportage_compleet_14654_)*
 - *Verkennd en aanvullend bodemonderzoek en verkennd asbestonderzoek (bodemrapportage_compleet_14654_)*
 - *VV 231. (Ontwerp) omgevingsvergunning uitgebreide procedure*
- 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, het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl met idn NL.IMRO.0164.OV0045-0301.

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:

2.3.3.1 Bouwactiviteit omgevingsvergunning inclusief 1e welstandstoets	€ 29.400,00
2.3.5.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking)	€ 8.719,00
2.3.10 Uitweg/Inrit	€ 380,00
2.3.11 Kappen (maximaal 4 bomen)	€ 190,00

Totaalbedrag:	€ 38.689,00
---------------	-------------

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

Hengelo, 23 december 2022

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. 23 december 2022, kenmerk O-2022-0294-6557287, 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):

- 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:
- paalwapening - Uitvoeringstekening en berekening van de paalwapening (avegaarpalen); Waarbij de oppervlakte van de doorsnede voor de langswapening minimaal 0,5% van de paaldwarsdoorsnede dient te bedragen conform NEN-EN 1992-1-1 9.8.5 tabel 9.6N en een cementgehalte toegepast dient te worden van minimaal 375 kg/m³ conform bijlage D NEN-EN 206.
- Tevens dient er rekening gehouden te worden met een eventuele teruggang in de sondering $q_c < 1 \text{ MPa}$;
 - o sonische doormaatgegevens van de fundatiepalen
 - o tekening en berekening van de begane grondvloer
 - o tekening en berekening van de 1e verdiepingvloer
 - o tekening en berekening van de 2e verdiepingvloer
- Overig, namelijk - uitvoeringstekening en berekening van de prefab dakconstructie;
- uitvoeringstekening van de kalkzandsteen wanduitslagen;

- **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).

- **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>.

- **Nog aan te leveren gegevens bij opleveren van de woningen:**

De volgende gegevens moeten bij het opleveren vóór de gereedmelding ter goedkeuring aan de team VTH Leefomgeving overgelegd worden (via gemeente@hengelo.nl):

- Het certificaat dat de woningen bij opleveren voldoet aan de BENG eisen.
- Het energie label van de woningen.

Onderdeel kappen

- Tijdens het broedseizoen van 15 maart t/m 15 juli is het niet toegestaan gebruik te maken van de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen. Dit is wel toegestaan als door middel van een Flora en Fauna quick-scan, opgesteld door een deskundig bureau (bijvoorbeeld netwerk groene bureaus), aannemelijk is gemaakt dat de activiteit niet in strijd is met het bepaalde in de Wet Natuurbescherming. Deze quick-scan moet aan het Team VTH Leefomgeving ter goedkeuring worden overlegd.
- Op grond van artikel 6 lid 1 van de bomenverordening moeten twee bomen *Carpinus Betulus* 'Frans Fontaine' in de plantmaat 20/25cm in lijn met de bestaande bomen aan 't Kotte (stamomtrek in centimeters gemeten op 1,30 meter boven maaiveld) binnen 2 jaar herplant worden. Hiervoor moet een plan worden opgesteld en worden voorgelegd aan de gemeente Hengelo.
- Op basis van artikel 11 van de Bomenverordening moet een storting worden gedaan in het bomencompensatiefonds, omdat herplant niet volledig mogelijk is. De bijdrage aan het compensatiefonds bedraagt derhalve nog € 2166,-.
- Er mag pas worden gekapt als de voor de bouw of aanleg benodigde procedures zijn doorlopen ende hiervoor noodzakelijke besluiten zijn genomen en in werking zijn, op basis waarvan daadwerkelijk kan worden begonnen met de bouw- of aanlegwerkzaamheden waarvoor de kap noodzakelijk is.
- Binnen een week nadat de kap heeft plaatsgevonden meldt de vergunninghouder dit digitaal via de gemeentebalie op www.hengelo.nl onder het product "kappen van bomen".
- Binnen een week na de herplant, maar uiterlijk twee jaar na datum van verlening van deze vergunning meldt de vergunninghouder de herplant digitaal via het formulier Kappen van bomen (www.hengelo.nl).

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.
- Het adviespeil voor het bouwwerk is Bouwadviespeil op het werk te bepalen, d.m.v. hoogtemeting bestaande parkeerplaatsen en aanliggende bebouwing.

Onderdeel kappen

- Op grond van artikel 9 van de bomenverordening vervalt de vergunning, indien daarvan niet binnen maximaal 2 jaar na verlening gebruik is gemaakt.
- U ontvangt voor de storting in het compensatiefonds een factuur.

Onderdeel Inrit / Uitweg

- De uitweg op gemeentegrond wordt door de gemeente, voor rekening van u als vergunninghouder, aangelegd.
- In overleg met de heer Hans Lukas team Beheer kan onder voorwaarden worden overeengekomen dat u zelf de aanleg van de uitweg verzorgt.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Woningnr.	Adres	Objectgrootte	Gebouwfunctie
Woning 1	Meijersweg 10	133 m ²	Woonfunctie
Woning 2	Meijersweg 8	137 m ²	Woonfunctie
Woning 3	Meijersweg 6	134 m ²	Woonfunctie
Woning 4	Meijersweg 4	137 m ²	Woonfunctie
Woning 5	't Kotte 44	139 m ²	Woonfunctie
Woning 6	't Kotte 42	139 m ²	Woonfunctie
Woning 7	't Kotte 40	139 m ²	Woonfunctie
Woning 8	't Kotte 38	139 m ²	Woonfunctie
Woning 9	't Kotte 36	139 m ²	Woonfunctie
Woning 10	't Kotte 34	139 m ²	Woonfunctie