

[Redacted address]

Team VTH Leefomgeving
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Toezening besluit op uw aanvraag voor een
omgevingsvergunning

Kenmerk

O-2022-0541-6679493

Datum

19 juni 2023

Geachte [Redacted name]

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een omgevingsvergunning aan u verlenen voor het oprichten van een woonhuis aan de Spechtweg 5 (eerder gepubliceerd als Lijsterweg nabij 2) 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 www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0051-0301.

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

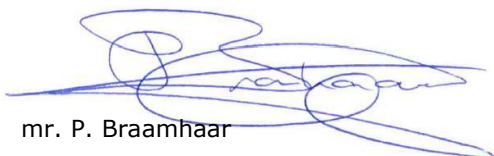
Naleven voorschriften

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-2022-0541-6679493

Aanvraag

Wij hebben op 1 november 2022 van Raymond Horstman Architecten BNA B.V. als gemachtigde van [REDACTED] een aanvraag ontvangen voor het oprichten van een woonhuis aan de Spechtweg 5 (gepubliceerd als Lijsterweg nabij 2) 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-2022-0541.

Van de aanvraag maken de volgende stukken deel uit:

- *Aanvraag (OLO)*
- *OMG_314-3-3_detailblad_1_26-09-2022_pdf (OMG_314-3-3_detailblad_1_26-09-2022)*
- *OMG_314-3-1_overzichtsblad_26-09-2022_pdf (MG_314-3-1_overzichtsblad_26-09-2022)*
- *OMG_314-3-2_technisch_blad_26-09-2022_pdf (MG_314-3-2_technisch_blad_26-09-2022)*
- *OMG_314-3-4_detailblad_2_26-09-2022_pdf (OMG_314-3-4_detailblad_2_26-09-2022)*
- *Bouwbesluit_oppervlakken_26-09-2022_pdf (_bouwbesluit_oppervlakken_26-09-2022)*
- *Bouwbesluit_berekeningen_26-09-2022_pdf (_bouwbesluit_berekeningen_26-09-2022)*
- *Statische berekeningen 22-0034-sb- 09-09-2022_pdf (22-0034-sb-Bevelsborg-Hengelo-090922)*
- *tek F-01.1 Overzicht balkenrooster voorlopig dd 2022-09-22_pdf (22-0034-F-01_1-Bevelsborg_2022-09-22)*
- *tek P-01.1 Palenplan voorlopig dd 22-09-2022 (22-0034-P-01_1-Bevelsborg-2022-09-22)*
- *BENG-MPG_Nieuwbouwwoning_fam_Bevelsborg_pdf (G-MPG_Nieuwbouwwoning_fam_Bevelsborg)*
- *Quickscan natuurwaardenonderzoek 4372_QS (4372_QS_Lijsterweg_ong_Hengelo)*
- *Ruimtelijke onderbouwing_-_incl_bijlagen_pdf (rweg_nabij_2_Hengelo_-_incl_bijlagen_)*
- *Begeleidend schrijven Aerius_berekening (Aerius_berekening)*

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 22 maart 2023 tot en met 2 mei 2023. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in week 12 in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad en op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen. Tijdens deze ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

De verlening van de omgevingsvergunning wordt in week 26 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 www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0051-0301.

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 niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Centrum 2013" en past niet binnen de bestemming "Wonen" omdat de nok van de woning hoger is dan de toegestane 9 meter (10 meter) en de woning gedeeltelijk buiten het bouwblok is gelegen. Daarnaast geldt de parapluperziening Wonen, waarin is bepaald dat het aantal (on)zelfstandige woningen niet mag toenemen.

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 plan past binnen de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, 3 e lid van het Bro vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor géén verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie en het Waterschap Vechtstromen. 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 23 februari 2023 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandscriteria "Vooroorlogse woonwijken" met ambitieniveau middel. De Stadsbouwmeester heeft op 3 maart 2023 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

- De op 1 november 2022, aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan [REDACTED] voor het oprichten van een woonhuis aan de Spechtweg 5 in Hengelo;
- aan de omgevingsvergunning de in de bijlage genoemde voorschriften verbinden;
- van de omgevingsvergunning maken de volgende documenten deel uit:
 - *Aanvraag (OLO)*
 - *OMG_314-3-3_detailblad_1_26-09-2022_pdf (OMG_314-3-3_detailblad_1_26-09-2022)*
 - *OMG_314-3-1_overzichtsblad_26-09-2022_pdf (MG_314-3-1_overzichtsblad_26-09-2022)*
 - *OMG_314-3-2_technisch_blad_26-09-2022_pdf (MG_314-3-2_technisch_blad_26-09-2022)*
 - *OMG_314-3-4_detailblad_2_26-09-2022_pdf (OMG_314-3-4_detailblad_2_26-09-2022)*
 - *Bouwbesluit_oppervlakken_26-09-2022_pdf (_bouwbesluit_oppervlakken_26-09-2022)*
 - *Bouwbesluit_berekeningen_26-09-2022_pdf (_bouwbesluit_berekeningen_26-09-2022)*
 - *Statische berekeningen 22-0034-sb- 09-09-2022_pdf (22-0034-sb-Bevelsborg-Hengelo-090922)*
 - *tek F-01.1 Overzicht balkenrooster voorlopig dd 2022-09-22_pdf (22-0034-F-01_1-Bevelsborg_2022-09-22)*
 - *tek P-01.1 Palenplan voorlopig dd 22-09-2022 (22-0034-P-01_1-Bevelsborg-2022-09-22)*
 - *BENG-MPG_Nieuwbouwwoning_fam_Bevelsborg_pdf (G-MPG_Nieuwbouwwoning_fam_Bevelsborg)*
 - *Quickscan natuurwaardenonderzoek 4372_QS (4372_QS_Lijsterweg_ong_Hengelo)*
 - *Ruimtelijke onderbouwing_-_incl_bijlagen_pdf (rweg_nabij_2_Hengelo_-_incl_bijlagen_)*
 - *Begeleidend schrijven Aerius_berekening (Aerius_berekening)*
 - *Akkoord welstandsadvies 03-03-2023 met opmerking (zie bijlage)*
 - *(Ontwerp) omgevingsvergunning uitgebreide procedure*
 - *Huisnummerkaart (zie bijlage)*
- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde Raymond Horstman Architecten BNA B.V., Prins Bernhardlaan 22, 7622 BG 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 en op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, in het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0051-0301.

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 na publicatie 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:

2.3.5.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking) € 4.834,00

2.3.3.1 Bouwactiviteit omgevingsvergunning inclusief 1e welstandstoets € 7.800,00

Totaalbedrag: € 12.634,00

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

Hengelo, 19 juni 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. 19 juni 2023, kenmerk O-2022-0541-6679493, 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):

- sonische doormaatgegevens 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 de kapconstructie

- **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 bodemonderzoek, sanering en BUS melding:**

Ter plaatse van het buitenterrein zijn sterk verhoogde gehalten aan PAK(10) aangetoond. Op basis van het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat circa 80 m³ grond sterk verontreinigd is met PAK(10).

Inpandig is de bodem dieper dan 0,5 meter minus maaiveld niet onderzocht. Dit onderzoek zal na de sloop van de bestaande panden op het perceel en voorafgaand aan de bouw plaats moeten vinden. Het onderzoek zal in ieder geval ter plaatse van de geplande nieuwbouw moeten worden uitgevoerd tot 2 meter minus maaiveld. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan worden vastgesteld of er ter plaatse van de nieuwbouw al dan niet sprake is van bodemverontreiniging. M.b.t. de aangetroffen (en mogelijk nog aan te treffen) bodemverontreiniging dient voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een saneringsplan (c.q. BUS melding) ter accordering bij het bevoegd gezag (gemeente Hengelo) te worden ingediend. Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden begonnen als er conform het ingediende plan of BUS-melding is gesaneerd en nadat er een schriftelijke instemming met de sanering door de gemeente Hengelo is afgegeven.

- **Voorwaarde slopen bestaande panden:**

Er dient een recente goedkeuring te zijn op de sloopmelding van de bestaande panden voordat deze worden gesloopt. Het bevoegd gezag voor deze sloopmelding is de Omgevingsdienst Twente (ODT).

- **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> 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.
- Het adviespeil voor het bouwwerk is Bouwadviespeil idem als bestaande (gesloopte bebouwing).
- 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 bouwwerkzaamheden dienen volledig op eigen terrein worden uitgevoerd. Werkzaamheden (of plaatsen van reclamemateriaal) op of in de openbare ruimte zijn niet toegestaan.
- Indien de bestaande panden geen aansluiting op het gemeente riool hebben en er voor de nieuwe woning een nieuwe riool aansluiting moet worden gemaakt. Dan kan er op aanvraag een aansluiting worden gemaakt op het gemeente riool door de gemeente Hengelo. De kosten voor deze aansluiting zijn voor de aanvrager. U mag niet zelf een nieuwe aansluiting maken op het gemeente riool. Hebben de bestaande panden een goed werkende aansluiting op het riool dan is het verstandig deze voor de sloop af te doppen op eigen terrein om na de sloop deze weer te gaan gebruiken voor de nieuwe woning. Zijn er bestaande riool aansluitingen die niet meer worden gebruikt na de sloop van de bestaande panden dan deze af doppen voor de sloop van de panden ter plaatse van de erfscheiding.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Adres:	Spechtweg 5
Objectgrootte:	234 m ²
Gebouwfunctie:	Woonfunctie
Oorspronkelijk gebouwd:	nvt

Bijlage:

1. Advies stadsbouwmeester
2. Huisnummerkaart

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Hengelo
Afdeling Bouwen
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Zwolle, 3 maart 2023

Ons Kenmerk: R27827-2023
Uw Kenmerk: O-2022-0541
OLO-nummer: 6679493
Betreft: bouwen van een woning
Adres: Lijsterweg 2
Inlichtingen bij: Endrie Nijhuis

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het bouwen van een woning is op 23 februari 2023 voor advies binnengekomen.

Er is al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V6396-2022.

BEOORDELINGSKADER Het plan is beoordeeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de criteria zoals vermeld in het betreffende welstandsgebied *'Vooroorlogse Woonwijken'*, middenniveau van uw gemeente. Voor *'ambitieniveau middel'* wordt 'materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering' niet getoetst.

CONCLUSIE Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

TOT SLOT In het vorige advies is in het kader van de planologische procedure ook het belang uitgesproken om door middel van het toe te passen metselwerk een zekere relatie met het kleurenpalet van de omgeving te leggen. Vanwege de eigentijdse architectuur is dat gewenst en moet een te groot contrast worden voorkomen. Het gevelmetselwerk is een geschikt middel om wel een zekere verwantschap met de omgeving te realiseren.

Vanwege het ambitieniveau 'middel' is het materiaal en de kleur geen onderdeel van de welstandstoets. Desalniettemin kan ik mij voorstellen dat in het kader van de planologische procedure een monster van de toe te passen gevelsteen wordt opgevraagd en ter beoordeling wordt voorgelegd. Ik kan uw college hier dan over adviseren.

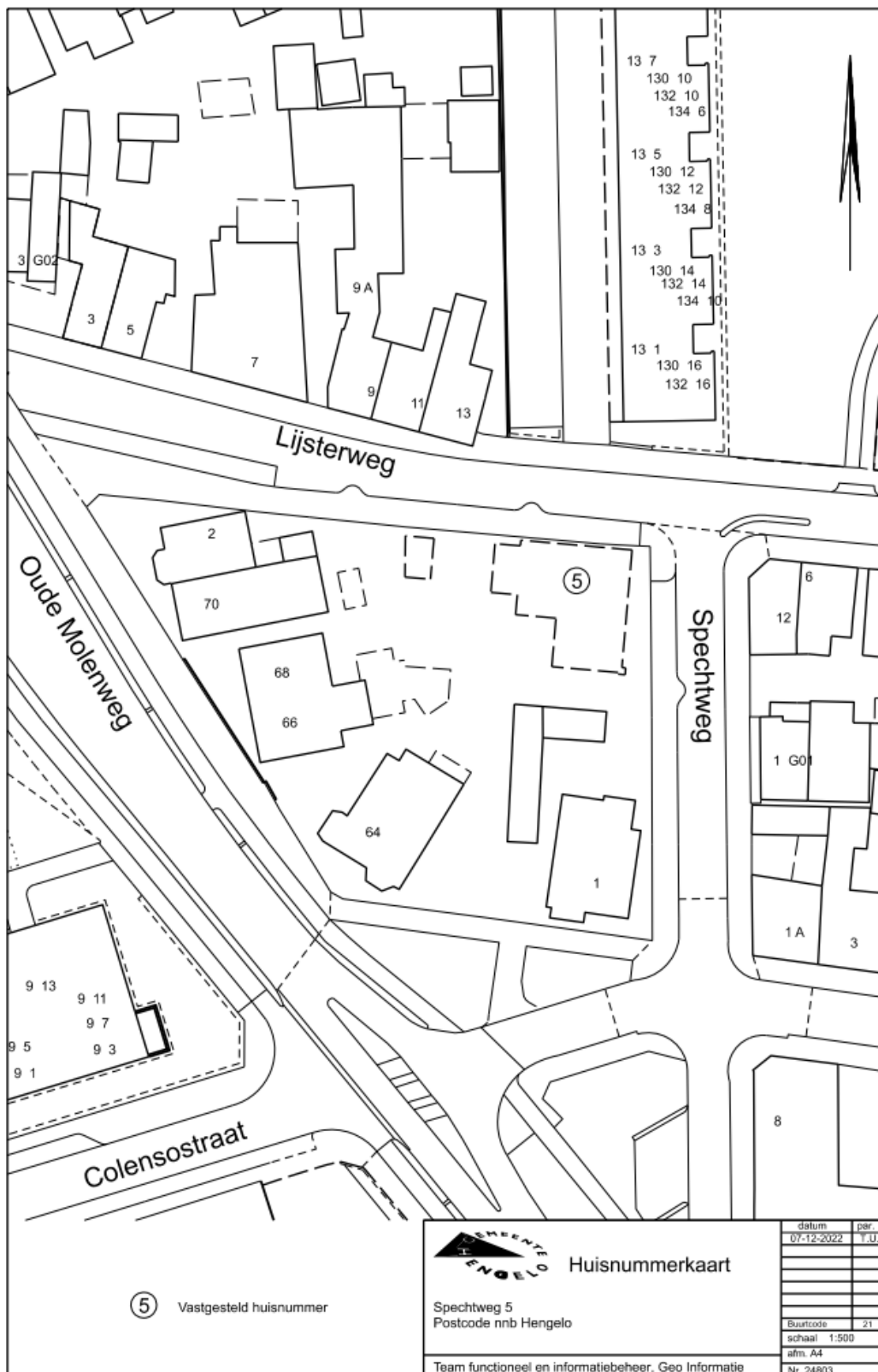
Hoogachtend,



ir. E.H.G. Nijhuis, stadsbouwmeester

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 - 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671



Huisnummerkaart

Spechtweg 5
Postcode nnb Hengelo

Team functioneel en informatiebeheer, Geo Informatie

datum	per.
07-12-2022	T.U.
Buurtcode	21
Schaal	1:500
afm. A4	
Nr. 24803	