

Team VTH Leefomgeving

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Herziene beschikking omgevingsvergunning

Kenmerk

Z2023-00001413

Datum

14 maart 2024

Geachte [REDACTED],

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een omgevingsvergunning aan u verlenen voor het verbouwen van een gebouw en het toevoegen van 3 appartementen (1 bouwlaag) aan de Drienerstraat 18 en 18 A t/m 18 F 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, beroep en voorlopige voorziening

Wij publiceren de zakelijke inhoud van het besluit in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad en op de website www.officielebekendmakingen.nl, www.hengelo.nl onder bekendmakingen en op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0053-0301. Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken vanaf 20 maart 2024 zes weken voor iedereen ter inzage. Tijdens deze inzagetermijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het besluit en een voorlopige voorziening worden gevraagd.

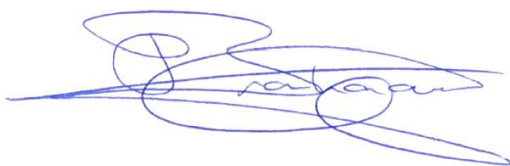
Naleven voorschriften

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

Behandeld door
[REDACTED]
Tel. 14 074

OMGEVINGSVERGUNNING

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

Kenmerk: Z2023-00001413

Aanvraag

Wij hebben op 23 augustus 2023 van de [REDACTED], een aanvraag ontvangen voor het verbouwen van een gebouw en het toevoegen van 3 appartementen (1 bouwlaag) aan de Drienerstraat 18 en 18 A t/m 18 F in Hengelo. Bij deze aanvraag is sprake van de activiteit 'Bouwen van een bouwwerk'.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd en in behandeling genomen onder nummer Z2023-00001413.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. *Aanvraagdocument, ontvangen op 25 augustus 2023. A-2310C-300 detail tekeningen 2023-11-05, ontvangen op 5 november 2023.*
2. *A-0010B-100_20230203 tekening bestaand, ontvangen op 25 augustus 2023.*
3. *A-2310_bouwbesluit_20231212_pdf, ontvangen op 13 december 2023.*
4. *Constructief ontwerp_05-05-2023_bronz_pdf, ontvangen op 25 augustus 2023.*
5. *Ruimtelijke onderbouwing_pdf, ontvangen op 25 augustus 2023.*
6. *tek A-2310C-100 gevels plattegrond doorsnede situatie dd 22-11-2023, ontvangen op 30 november 2023.*

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 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.officielebekendmakingen.nl. Vervolgens hebben wij het ontwerpbesluit opgesteld. Dit ontwerpbesluit heeft vanaf 24 januari 2024 tot en met 5 maart 2024 ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in week 3 in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, in het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze ter inzage legging is er geen zienswijze ingediend. De verlening van de omgevingsvergunning wordt in week 12 gepubliceerd in de gemeentelijke advertentie in het huis-aan-huisblad Hengelo's Weekblad en op de website www.officielebekendmakingen.nl, www.hengelo.nl onder bekendmakingen, in het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0053-0301.

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 de 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 "Centrum", omdat de goothoogte van het hoofdvolume en het trappenhuis meer dan 9 meter bedraagt. Het plan voldoet tevens niet aan de "Paraplukherziening wonen", omdat hierin is bepaald dat het toevoegen van (on)zelfstandige wooneenheden niet is toegestaan.

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. Aangezien er geen provinciaal belang bij het bouwplan is betrokken, heeft geen vooroverleg met de provincie plaatsgevonden.

Het plan past binnen de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, 3e 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 28 augustus 2023 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandscriteria "Binnenstad" met ambitieniveau "Hoog". De Stadsbouwmeester heeft op 6 september 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, de Algemene wet bestuursrecht nemen wij het onderstaande besluit.

Besluit

De op 23 augustus 2023 aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan [REDACTED], voor het verbouwen van een gebouw en het toevoegen van 3 appartementen (1 bouwlaag) aan de Drienerstraat 18 en 18 A t/m 18 F in Hengelo;

Aan de omgevingsvergunning de in de bijlage genoemde voorschriften verbinden;

Van de omgevingsvergunning maken de volgende documenten deel uit:

1. *Aanvraagdocument, ontvangen op 25 augustus 2023.*
 2. *A-0010B-100_20230203 tekening bestaand, ontvangen op 25 augustus 2023.*
 3. *A-2310_bouwbesluit_20231212_pdf, ontvangen op 13 december 2023.*
 4. *A-2310C-300 detail tekeningen 2023-11-05, ontvangen op 5 november 2023.*
 5. *Akkoord welstandsadvies 06-09-2023, ontvangen op 7 september 2023.*
 6. *Constructief_ontwerp_05-05-2023_brons_pdf, ontvangen op 25 augustus 2023.*
 7. *Huisnummerkaart Drienerstraat 18D, 18E en 18F vastgesteld, zie bijlage.*
 8. *Ontwerpbesluit.*
 9. *Ruimtelijke_onderbouwing_pdf, ontvangen op 25 augustus 2023.*
 10. *tek A-2310C-100 gevels plattegrond doorsnede situatie dd 22-11-2023, ontvangen op 30 november 2023.*
- 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.officielebekendmakingen.nl, op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, in het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0053-0301.

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 die zes weken gebruik mag maken van de vergunning. Tijdens de terinzagelegging van dit besluit (van 20 maart tot en met 30 april 2024) 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	€ 5.130,00
2.3.5.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking)	€ 4.562,00
2.4.1 Teruggaaf leges vooroverleg bij aanvraag omgevingsvergunning	€ -148,00

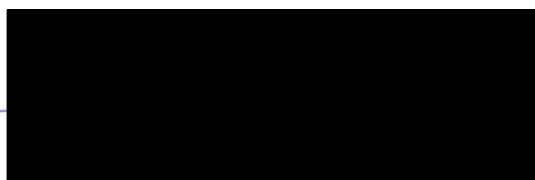
Totaalbedrag:	€ 9.544,00
---------------	------------

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

Hengelo, 14 maart 2024

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 maart 2024, kenmerk Z2023-00001413, tot verlening van een omgevingsvergunning.

Voorschriften

- **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 op de website.

- **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.

- **Melding start funderings- en betonwerkzaamheden**

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**

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.

- **Brandpreventief**

Het raam van slaapkamer 2.6 dient als vast raam te worden uitgevoerd. Dit i.v.m. met het veilig vluchten bij brand vanuit de appartementen naar het trappenhuis.

- **Voorwaarden vanuit het akoestisch onderzoek**

Maatregelen die noodzakelijk zijn voor de vereiste gevelwering:

Glas:

Thermische beglazing met een geluidwering van minimaal 28.8 dB, bijvoorbeeld 4-12-5mm glas. Bij toepassing van tripleglas moet deze waarde worden gecontroleerd in de opgave van de leverancier. Spouwconstructie min. wol 170-210mm BP5

HSB opbouw bestaande uit:

- 12,5 mm Fermacell H20 Powerpanel
- gewolmaniseerde regels, verticaal, 28 x 45 mm
- waterkerende, dampopenfolie
- isolatie, glaswol, systemroll 700
- stijl- en regelwerk 36 x 220 mm
- dampdichte PE-folie
- dubbele gipsplaat afwerking

Duco GlasMax 10/15 'ZR' Dne,Atr=32.7

Susrooster van het aangegeven merk en type. In bijlage 2 zijn de veronderstelde lengten aangegeven. In figuur 2-1 is de positie in de gevel aangegeven. Er is uitgegaan van plaatsing in de vaste glasdelen.

Verdere maatregelen

Geluiddempende roosters zijn noodzakelijk. Er is gerekend met een susrooster van het merk Duco, type Glasmax 10 of 15. Positie en het type zijn in de onderzoeken aangegeven. Indien een ander rooster of suskast wenselijk is, dan dient de geluidwering Dne,Atr van dit rooster minimaal 32.7 dB te bedragen.

- **Bergingen op de begane grond**

De 6 afzonderlijke bergingen die op de begane grond aanwezig zijn voor de 6 appartementen dienen ten alle tijden aanwezig en beschikbaar te blijven voor de appartementen voor het stallen van fietsen.

Nog aan te leveren constructiestukken

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:

- Gewichtsberekening;
- Stabiliteitsberekening;
- Verantwoording van de bijzondere belastingcombinatie brand;
- Overzichtstekening(en) van alle constructies;
- Uitvoeringstekening en berekening van de begane grondvloer;
- Uitvoeringstekening en berekening van de verdiepingsvloer(en);
- Uitvoeringstekening en berekening van de dakvloer;
- Uitvoeringstekening en berekening van geveldraggers en lateien;
- Uitvoeringstekening en berekening van prefab betonplaten, zoals balkons en galerijen;
- Uitvoeringstekening van het ankerplan;
- Uitvoeringstekening en (detail)berekening van staalconstructies;
- Uitvoeringstekening en (detail)berekening van houtconstructies;
- Uitvoeringstekening en berekening van de vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil met de aansluitende vloer;
- Berekeningen waaruit blijkt dat de constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk zelf voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de belastingen en belastingcombinaties bij brand;

Voorts wijzen wij u op

- **Treffen verkeersmaatregelen**

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).

- **Kosten openbare ruimte**

Kosten aan de openbare ruimte zijn voor de aanvrager.

- **Riool nieuwe gedeelte aansluiten op bestaande riolering**

De riolering van het nieuwe gedeelte moet op eigen terrein aangesloten worden op de bestaande riolering.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

BAG-tabel bouwgegevens

Adres	Drienerstraat 18, 18A, 18B, 18C, 18D, 18E, 18F
Objectgrootte	Drienerstraat 18 (beg. gr., winkelruimte): 308m ² Drienerstraat 18A (1e verd, app 1): 43 m ² Drienerstraat 18B (1e verd, app 2): 43 m ² Drienerstraat 18C (1e verd, app 3): 44 m ² Drienerstraat 18D (2e verd, rechter app): 49 m ² Drienerstraat 18E (2e verd, middelste app): 41 m ² Drienerstraat 18F: (2e verd, linker app): 49 m ²
Gebouwfunctie	Drienerstraat 18: winkelfunctie Drienerstraat 18A, 18B, 18C, 18D, 18E, 18F: woonfunctie
Oorspronkelijk gebouwd	1985

Bijlage:
Huisnummerkaart

