

Jaca Holding B.V



Team VTH Leefomgeving

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Beschikking omgevingsvergunning

Kenmerk

Z2023-00000875

Datum

1 juli 2024

Beste 

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een omgevingsvergunning aan u verlenen voor het realiseren van 5 woningen op de eerste en tweede verdieping aan de Wemenstraat 61 en 61A t/m 61E 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, bezwaar 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 op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0054-0301. Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken vanaf 10 juli 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,
namens burgemeester en wethouders van Hengelo,



Pim Braamhaar
teammanager VTH Leefomgeving

Bezoekadres
Burg. van der Dussenplein 1
E-mail adres
gemeente@hengelo.nl

Behandeld door

Tel. 14 074

OMGEVINGSVERGUNNING

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

Kenmerk: Z2023-00000875

Aanvraag

Wij hebben op 5 juni 2023 van Jaca Holding B.V, [REDACTED] in [REDACTED] een aanvraag ontvangen voor het realiseren van 5 woningen op de eerste en tweede verdieping aan de Wemenstraat 61 en 61A t/m 61E 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 Z2023-00000875.

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. *Aanvraagdocument, ontvangen op 5 juni 2023.*
2. *Akoestisch onderzoek GELUIDBELASTING 23.102.01 VERSIE 02, ontvangen op 24 januari 2024.*
3. *Akoestisch onderzoek GELUIDWERING H23.102.02 VERSIE 02, ontvangen op 24 januari 2024.*
4. *Berekening bouwbesluit, ontvangen op 5 juni 2023.*
5. *Bestek tekening bestaand_ - 220311-1_pdf, ontvangen op 5 juni 2023.*
6. *Bestek tekening uitbreiding dd 22-01-2024 rev_C_pdf, ontvangen op 22 januari 2024.*
7. *Bouwbesluit - 1e verdieping_pdf, ontvangen op 20 oktober 2023.*
8. *Bouwbesluit - 2e verdieping_pdf, ontvangen op 20 oktober 2023.*
9. *Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 20 oktober 2023.*
10. *Statische berekeningen 2023-11-20_berekening_rev_A_pdf, ontvangen op 23 november 2023.*
11. *Technisch blad 200424-3_pdf, ontvangen op 5 juni 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.

De procedure heeft stilgelegen van 27 juni 2023 tot 30 oktober 2023, omdat de aanvraag niet volledig was.

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 april 2024 tot en met 4 juni 2024 ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in week 17 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 28 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.OV0054-0301.

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.

Bouwbesluit 2012

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.

Bouwverordening

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.

Bestemmingsplan

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 "Centrum 2013" en past niet binnen de bestemming "Centrum", omdat buiten het bouwvlak in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" wordt gebouwd. De aanvraag voldoet niet aan de "Parapluherziening 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 door middel van de digitale watertoets. Er is een waterparagraaf opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Aangezien geen provinciaal belang bij het bouwplan is betrokken, heeft geen vooroverleg met de provincie plaatsgehad.

Het plan past binnen de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, 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.

Redelijke eisen van Welstand

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 8 november 2023 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandcriteria "Binnenstad" met ambitieniveau hoog. De Stadsbouwmeester heeft op 31 januari 2024 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.

Conclusie

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 5 juni 2023 aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan Jaca Holding B.V, de [REDACTED] in [REDACTED] voor het realiseren van 5 woningen op de eerste en tweede verdieping aan de Wemenstraat 61 en 61A t/m 61E 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 5 juni 2023.*
 2. *Technisch blad 200424-3_pdf, ontvangen op 5 juni 2023.*
 3. *Bestek tekening bestaand - 220311-1_pdf, ontvangen op 5 juni 2023.*
 4. *Berekening bouwbesluit, ontvangen op 5 juni 2023.*
 5. *Huisnummerkaart Wemenstraat 61C, 61D en 61E, zie bijlage.*
 6. *Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 20 oktober 2023.*
 7. *Bouwbesluit - 1e verdieping_pdf, ontvangen op 20 oktober 2023.*
 8. *Bouwbesluit - 2e verdieping_pdf, ontvangen op 20 oktober 2023.*
 9. *Statische berekeningen 2023-11-20_berekening_rev_A_pdf, ontvangen op 23 november 2023.*
 10. *Ontwerp besluit omgevingsvergunning Z2023-00000875 van 16 april 2024.*
 11. *Akoestisch onderzoek GELUIDBELASTING 23.102.01 VERSIE 02, ontvangen op 24 januari 2024.*
 12. *Akoestisch onderzoek GELUIDWERING H23.102.02 VERSIE 02, ontvangen op 24 januari 2024.*
 13. *Bestek tekening uitbreiding dd 22-01-2024 rev_C_pdf, ontvangen op 22 januari 2024.*
- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde FONS B.V., Oosterveldsingel 53, 7558 PJ te Hengelo.
- 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 advertentie van de gemeente Hengelo in het Hengelo's Weekblad, op de website www.officielebekendmakingen.nl onder bekendmakingen, op www.jeleefomgeving.nl, in het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0054.0301.

Inwerkingtreding besluit, bezwaar en voorlopige voorziening

Dit besluit treedt in werking direct ná afloop van de termijn van zes weken voor het indienen van een bezwaarschrift. 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 bezwaarschrift indienen bij de het college van Burgemeester en Wethouders. Het indienen van een bezwaarschrift voorkomt op zich niet dat het besluit direct ná afloop van de bezwaartermijn in werking treedt. Het besluit treedt echter niet in werking als binnen de bezwaartermijn 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 bezwaarschrift 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	€ 3.645,00
2.3.5.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking)	€ 4.394,00
2.4.1 Teruggaaf leges vooroverleg bij aanvraag omgevingsvergunning	€ -148,00

Totaalbedrag:	€ 7.891,00
---------------	------------

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

Hengelo, 1 juli 2024

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Hengelo,



Pim Braamhaar
teammanager VTH Leefomgeving

Bijlage

Voorschriften behorend bij besluit d.d. 1 juli 2024, kenmerk Z2023-00000875, 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 grondverbeteringswerkzaamheden 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.

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):

- Uitvoeringstekening en (detail)berekening van staalconstructies;
- Uitvoeringstekening en berekening van de vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil met de aansluitende vloer;
- Eventuele aanvullingen en afwijkingen die tijdens de uitvoering worden geconstateerd.

Voorts wijzen wij u op

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

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

- **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.

- **Geluidseisen**

Voorts wijzen wij u op het bijgevoegde Akoestisch onderzoek *GELUIDWERING H23.102.02 VERSIE 02* dat ook onderdeel uitmaakt van dit besluit. Er moet voldaan worden aan de eisen in het akoestisch onderzoek.

- **Brandpreventief**

De woningscheidende wanden moeten een weerstand tegen rookdoorgang hebben van R200.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

BAG-tabel bouwgegevens

Adres	Wemenstraat 61, 61A, 61B, 61C, 61D, 61
Objectgrootte	Wemenstraat 61: 254 m ² Wemenstraat 61A: 75 m ² Wemenstraat 61B: 77 m ² Wemenstraat 61C: 77 m ² Wemenstraat 61D: 77 m ² Wemenstraat 61E: 112 m ²
Gebouwfunctie	Wemenstraat 61: winkelfunctie Wemenstraat 61A, 61B, 61C, 61D, 61E: woonfunctie
Oorspronkelijk gebouwd	1955

Bijlage:

Huisnummerkaart

