

Domi Projecten B.V.
[Redacted]
Postbus 4154
7320 AD Apeldoorn

Team VTH Leefomgeving
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Ontwerpbesluit

Kenmerk

Z2023-00002600

Datum

18 juni 2024

Geachte [Redacted]

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een ontwerpbesluit ter inzage leggen voor het oprichten van 14 woonhuizen (Hofmakerij 2e fase) en het afwijken van ruimtelijke regels aan de Industriestraat 46A, 46B, 48A t/m D, 50A t/m D en de Clercqdwarsstraat 31 t/m 37 in Hengelo. Voor de inhoud en motivering van de omgevingsvergunning met de daaraan verbonden voorschriften, verwijzen wij u naar het bijgevoegde ontwerpbesluit.

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 in het Gemeentebblad, op www.jeleefomgeving.nl, en op ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0056-0201. Wij leggen het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage van 19 juni 2024 tot 30 juli 2024. Tijdens deze inzage termijn kunnen zienswijzen worden ingediend over het ontwerpbesluit.

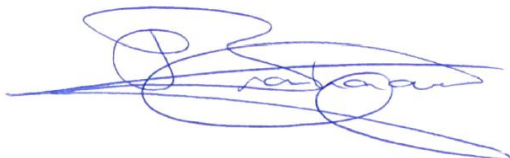
Afhandeling van uw aanvraag

Als wij geen zienswijzen ontvangen over het ontwerpbesluit streven wij ernaar binnen 4 weken na het einde van de inzage termijn een besluit op uw aanvraag te nemen. Als wij wel zienswijzen ontvangen is de afhandeling afhankelijk van de inhoud van de zienswijzen. Dit kan betekenen dat het besluit afwijkt van het ontwerpbesluit.

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
mevrouw F. Kottelenberg
Tel. 14 074

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

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

Kenmerk: Z2023-00002600

Aanvraag

Wij hebben op 14 december 2023 van Domi Projecten B.V., [REDACTED] Postbus 4154, 7320 AD in Apeldoorn een aanvraag ontvangen voor het oprichten van 14 woonhuizen (Hofmakerij 2e fase) en hiervoor afwijken van de ruimtelijke regels aan de Industriestraat 46A, 46B, 48A t/m D, 50A t/m D en de Clercqdwarsstraat 31 t/m 37 in Hengelo.

Bij deze aanvraag is sprake van de volgende activiteiten:

1. *Bouwen van een bouwwerk;*
2. *Kappen van houtopstand;*
3. *In- of uitrit;*
4. *Werk of werkzaamheden uitvoeren.*

Wij hebben de aanvraag geregistreerd en in behandeling genomen onder nummer Z2023-00002600.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. *Aanvraagdocument, ontvangen op 14 december 2023.*
2. *001_Situatie_Bestaand_d.d. 01-12-2023, ontvangen op 14 december 2023.*
3. *003_Situatie_Nieuw_d.d. 06-05-24, ontvangen op 7 mei 2024.*
4. *003_Riolering_Wijz_C_d.d. 25-04-2024, ontvangen op 29 april 2024.*
5. *004_Verharding - totale situatie_wijz_D_d.d. 02-05-2024, ontvangen op 7 mei 2024.*
6. *004_Verharding - totale situatie_Wijz_D_Rijcurves_d.d. 02-05-24, ontvangen op 7 mei 2024.*
7. *005_Verharding_Openbaar_Wijz_D_d.d. 25-04-24, ontvangen op 29 april 2024.*
8. *006_Terreininrichting Details en Doorsneden_Wijz_C_d.d.02-05-2024, ontvangen op 7 mei 2024.*
9. *101_Gevels_doorsneden_industriestraat_wijz. B_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
10. *100_Plattegronden_industriestraat_wijz C_d.d. 23-04-24, ontvangen op 29 april 2024.*
11. *102_Plattegronden_Gevels_de_Clerqdwarsstraat_wijz. C_d.d. 23-04-24, ontvangen op 29 april 2024.*
12. *105_Meerwerk_opties_wijz. A_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
13. *106_Uitbouw_optie_industriestraat_wijz. A_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
14. *107_Meerwerk_opties_hoekwoning_nr_14_wijz. A_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
15. *110_Buitenberging_d.d. 01-12-2023, ontvangen op 14 december 2023.*
16. *150_Bouwbesluit_wijz. 29-04-04, ontvangen op 29 april 2024.*
17. *205_Technische plattegrond en riolering_wijz. B_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
18. *300_Principedetails_wijz. B_d.d. 29-04-24, ontvangen op 29 april 2024.*
19. *301_Principedetails_wijz. A_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
20. *Kleur- en materiaalstaat, ontvangen op 15 december 2023.*
21. *Statische_berekening_uitvoering_wijz. C_d.d. 04-04-2024, ontvangen op 5 april 2024.*
22. *Geotechnisch grondonderzoek, ontvangen op 14 december 2023.*
23. *Funderingsadvies_rapportnr. 220106/R02, ontvangen op 14 december 2023.*
24. *Toelichting op nummering BENG-berekeningen, ontvangen op 2 mei 2024.*
25. *BENG-berekening - Rijwoning IS-01, ontvangen op 15 december 2023.*
26. *BENG-berekening - Rijwoning IS-02, ontvangen op 15 december 2023.*
27. *BENG-berekening - Rijwoning IS-03, ontvangen op 15 december 2023.*
28. *BENG-berekening - Rijwoning IS-09, ontvangen op 22 maart 2024.*
29. *BENG-berekening - Rijwoning IS-10, ontvangen op 22 maart 2024.*
30. *BENG-berekening - Rijwoning CD-01, ontvangen op 15 december 2023.*
31. *BENG-berekening - Rijwoning CD-02/03, ontvangen op 15 december 2023.*
32. *BENG-berekening - Rijwoning CD-04, ontvangen op 15 december 2023.*
33. *MPG-berekening, ontvangen op 14 december 2023.*
34. *V&G plan - ontwerpfasen, ontvangen op 14 december 2023.*
35. *Ruimtelijke onderbouwing_Industriestraat_Hengelo_d.d. 28-03-2024_incl_bijlagen, ontvangen op 3 juni 2024.*

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.hengelo.nl onder bekendmakingen.

Vervolgens hebben wij het ontwerpbesluit opgesteld. Dit ontwerpbesluit ligt vanaf 19 juni 2024 tot en met 30 juli 2024 ter inzage. Deze ter inzagelegging wordt gepubliceerd in week 25 in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, op www.jeleefomgeving.nl, in het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0056-0201. Hierbij geven wij aan dat eenieder tijdens de inzagetermijn een zienswijze over het ontwerpbesluit kan indienen. Ná afloop van deze termijn worden de zienswijzen betrokken bij de definitieve besluitvorming.

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.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

Uit de Wet milieubeheer in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) volgt dat voorafgaand aan de omgevingsvergunning die voorziet in "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject" (kolom 1 van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.) beoordeeld moet worden of er zodanige belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten dat het nodig is om eerst milieueffectrapport (MER) op te stellen. Bij de beoordeling moeten worden betrokken de criteria uit bijlage III van de m.e.r.-richtlijn.

De omvang van het project ligt ruim onder de drempelwaarden genoemd in kolom 2 van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarboven een formele m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te kunnen beoordelen of een milieueffectrapport nodig is, moet op grond van artikel 7.16 Wet milieubeheer degene die een activiteit wil ondernemen, rekening houdend met de relevante criteria uit bijlage III van de m.e.r.-richtlijn, een beschrijving verstrekken van:

- de fysieke kenmerken van de activiteit;
- de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn
- de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, met specifieke aandacht, voor zover van toepassing, voor de gevolgen van emissies en productie van afvalstoffen en voor het gebruik van natuurlijke hulpbronnen (met name, bodem, land, water en biodiversiteit).
- de eventuele maatregelen die zijn getroffen om nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden of te voorkomen.

Beschikbare informatie

Alle rapporten en informatie zoals opgenomen in deze milieuaspectenstudie over bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en stikstofdepositie, externe veiligheid, bodemkwaliteit, ecologie, water en archeologie.

Beoordeling en motivering

In de ruimtelijke onderbouwing wordt een goed beeld gegeven van de kenmerken en de locatie van het plan met betrekking tot de aspecten die in bijlage III van de regelgeving worden genoemd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aannemelijk gemaakt dat er voor wat betreft de aspecten windhinder, archeologie en cultuurhistorie, bodem, ecologie, water, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, parkeren en verkeer en gebruik van natuurlijke hulpbronnen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

Conclusie

Beoogd wordt de locatie Hofmakerij 2 te Hengelo te ontwikkelen tot woningbouw. Op het plan is categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage van toepassing. In de ruimtelijke onderbouwing (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 verschillende thema's onder andere de archeologie en cultuurhistorie, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna en externe veiligheid.

Ten aanzien van al deze (en overige) aspecten 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 van het plan;
- locatie van het plan;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

heeft het college geconcludeerd dat het plan geen belangrijke gevolgen voor het milieu zal hebben en dat daarom voorafgaand aan de vaststelling van het plan geen volledige m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

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 "Hengelo Zuid – Breemarsweg e.o." en past niet binnen de bestemming "Maatschappelijk", omdat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden niet zijn bestemd voor woningen. De aanvraag voldoet tevens niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie" en past niet binnen de bestemming "Verkeer", omdat de voor 'Verkeer' aangewezen gronden niet zijn bestemd voor woningen. Daarnaast voldoet het plan niet aan de "Parapluherziening wonen", omdat hierin is bepaald dat het toevoegen van (on)zelfstandige wooneenheden niet is toegestaan. Ook is in de huidige bestemming geen bouwvlak aanwezig. In de Parapluherziening parkeren is bepaald dat moet worden voorzien in parkeren op eigen terrein. Omdat een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte, voldoet het plan eveneens niet aan deze parapluherziening.

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 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, 3^e 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.

De aangegeven meerwerkopties op tekeningnummers 105 t/m 107 zijn in deze vergunningaanvraag alleen op het ruimtelijke deel van het bouwen beoordeeld en akkoord bevonden.

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 18 januari 2024 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandcriteria Beeldkwaliteitsplan "De Hofmakerij 2 – industriestraat en de Clercqdwarsstraat". De Stadsbouwmeester heeft op 24 april 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.

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, 1^e lid aanhef en onder g 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 echter 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.

Wij zijn van mening dat het belang van de aanvrager bij velling/dunning van de bomen zwaarder weegt dan de belangen die zijn omschreven in artikel 5, 1^e lid van de gemeentelijke Bomenverordening.

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".

Onderdeel uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

(activiteit als bedoeld in artikel 2.2., 1^e lid aanhef en onder b Wabo)

De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Hengelo Zuid – Breemarsweg e.o." met dubbelbestemming "Waarde – Archeologie Hoog (binnen kom)" en het geldende bestemmingsplan "Hart van Zuid 2021, gedeeltelijke actualisatie" met dubbelbestemming "Waarde – Archeologie Middel". Uit deze toetsing is gebleken dat geen vergunningplicht geldt voor de activiteit 'het uitvoeren van werk of werkzaamheden', omdat uit archeologisch onderzoek naar voren is gekomen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden worden verwacht en het advies luidt het plan gebied vrij te geven. Er geldt wel een verplichting tot het melden van

vondsten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, in het geval archeologische resten tijdens graafwerkzaamheden worden aangetroffen.

Besluitvorming

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

Ontwerpbesluit

- De op 14 december 2023 aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan Domi Projecten B.V., [REDACTED] Postbus 4154, 7320 AD in Apeldoorn voor het oprichten van 14 woonhuizen (Hofmakerij 2e fase) en afwijken ruimtelijke regels aan de Industriestraat 46A, 46B, 48A t/m D, 50A t/m D en de Clercqdwarsstraat 31 t/m 37 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 14 december 2023.*
 2. *001_Situatie_Bestaand_d.d. 01-12-2023, ontvangen op 14 december 2023.*
 3. *003_Situatie_Nieuw_d.d. 06-05-24, ontvangen op 7 mei 2024.*
 4. *003_Riolering_Wijz_C_d.d. 25-04-2024, ontvangen op 29 april 2024.*
 5. *004_Verharding - totale situatie_wijz_D_d.d. 02-05-2024, ontvangen op 7 mei 2024.*
 6. *004_Verharding - totale situatie_Wijz_D_Rijcurves_d.d. 02-05-24, ontvangen op 7 mei 2024.*
 7. *005_Verharding_Openbaar_Wijz_D_d.d. 25-04-24, ontvangen op 29 april 2024.*
 8. *006_Terreininrichting Details en Doorsneden_Wijz_C_d.d.02-05-2024, ontvangen op 7 mei 2024.*
 9. *101_Gevels_doorsneden_industriestraat_wijz. B_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
 10. *100_Plattegronden_industriestraat_wijz C_d.d. 23-04-24, ontvangen op 29 april 2024.*
 11. *102_Plattegronden_Gevels_de_Clerqdwarsstraat_wijz. C_d.d. 23-04-24, ontvangen op 29 april 2024.*
 12. *105_Meerwerk_opties_wijz. A_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
 13. *106_Uitbouw_optie_industriestraat_wijz. A_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
 14. *107_Meerwerk_opties_hoekwoning_nr__14_wijz. A_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
 15. *110_Buitenberging_d.d. 01-12-2023, ontvangen op 14 december 2023.*
 16. *150_Bouwbesluit_wijz. 29-04-04, ontvangen op 29 april 2024.*
 17. *205_Technische plattegrond en riolering_wijz. B_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
 18. *300_Principedetails_wijz. B_d.d. 29-04-24, ontvangen op 29 april 2024.*
 19. *301_Principedetails_wijz. A_d.d. 26-02-24, ontvangen op 22 maart 2024.*
 20. *Kleur- en materiaalstaat, ontvangen op 15 december 2023.*
 21. *Statische_berekening_uitvoering_wijz. C_d.d. 04-04-2024, ontvangen op 5 april 2024.*
 22. *Geotechnisch grondonderzoek, ontvangen op 14 december 2023.*
 23. *Funderingsadvies_rapportnr. 220106/R02, ontvangen op 14 december 2023.*
 24. *Toelichting op nummering BENG-berekeningen, ontvangen op 2 mei 2024.*
 25. *BENG-berekening - Rijwoning IS-01, ontvangen op 15 december 2023.*
 26. *BENG-berekening - Rijwoning IS-02, ontvangen op 15 december 2023.*
 27. *BENG-berekening - Rijwoning IS-03, ontvangen op 15 december 2023.*
 28. *BENG-berekening - Rijwoning IS-09, ontvangen op 22 maart 2024.*
 29. *BENG-berekening - Rijwoning IS-10, ontvangen op 22 maart 2024.*
 30. *BENG-berekening - Rijwoning CD-01, ontvangen op 15 december 2023.*
 31. *BENG-berekening - Rijwoning CD-02/03, ontvangen op 15 december 2023.*
 32. *BENG-berekening - Rijwoning CD-04, ontvangen op 15 december 2023.*
 33. *MPG-berekening, ontvangen op 14 december 2023.*
 34. *V&G plan - ontwerpfase, ontvangen op 14 december 2023.*
 35. *Ruimtelijke onderbouwing_Industriestraat_Hengelo_d.d. 28-03-2024_incl_bijlagen, ontvangen op 3 juni 2024.*
- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde (Oude Egberink & Partners B.V, t.a.v. [REDACTED], Van Heeksbleeklaan 1A, 7522 LB in Enschede);

- 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;
- dit ontwerpbesluit gedurende zes weken van 19 juni 2024 tot en met 30 juli 2024 ter inzage leggen bij team VTH Leefomgeving van de gemeente Hengelo;
- een kennisgeving van de zakelijke inhoud van het besluit opnemen in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, in het Gemeenteblad, op www.jeleefomgeving.nl, en op ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0056-0201.

Inwerkingtreding (te nemen) besluit, beroep en voorlopige voorziening

Het (te nemen) 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 het (te nemen) besluit kunnen belanghebbenden een beroepschrift indienen bij de afdeling Bestuursrecht van de rechtbank Overijssel. Het indienen van een beroepschrift voorkomt op zich niet dat het (te nemen) besluit direct ná afloop van de beroepstermijn in werking treedt. Het (te nemen) 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 (te nemen) 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	€ 33.600,00
2.3.5.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking)	€ 9.644,00
2.3.10 Uitweg/Inrit	€ 397,00
2.3.11.1 Kappen (5 bomen of meer)	€ 397,00

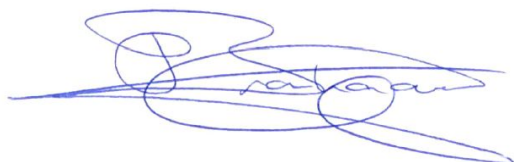
Totaalbedrag:	€ 44.038,00
---------------	-------------

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

Hengelo, 18 juni 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. 18 juni 2024, kenmerk Z2023-00002600, tot verlening van een omgevingsvergunning.

Voorschriften

- **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).

- **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.

- **Technische voorschriften in het kader van geluidwering**

Toegepaste constructies ventilatie

- Rooster DucoLine 23 'ZR'
- Susrooster Duco GlasMax 20 'ZR'
- Suskast DucoMax Corto 10 'ZR'
- Suskast DucoMax Largo 15 'ZR'
- Suskast DucoMax Largo 20 'ZR'

Constructie omschrijving

- Gevel Stenen spouwmuur met isolatie $\geq 400 \text{ kg/m}^2$ (MS3)
- Kozijnen Hout of kunststof kozijnen
- Beglazing Beglazing 28 dB
- Beglazing Beglazing 30 dB
- Kierdichting Dubbele dichting met 3,5 mm indrukking

- **Erfafscheidingen hoekwoningen en Delftse stoep**

Voor de hoekwoning aan de Industriestraat 50D en de hoekwoning aan de de Clercqdwarsstraat nummer 31 geldt nadrukkelijk dat de erfafscheiding zijnde een gaashekwerk met hedera met een hoogte van 180 centimeter aan de zijkant van de woningen gerealiseerd dient te worden door initiatiefnemer c.f. tekeningnummer 003 'Situatie Nieuw' d.d. 06-05-24. Dit geldt ook indien gekozen wordt voor een meerwerkoptie.

De Delftse stoep dient gerealiseerd te worden conform tekeningnummer 006 'Terreininrichting Details en Doorsneden_Wijz_C' d.d. 02-05-24 en tekeningnummer 004 'Verharding - totale situatie_wijz_D' d.d. 02-05-2024.

- **Effectieve rijbaanbreedte toegangsweg**

De effectieve breedte van de rijbaan / toegangsweg dient conform tekeningnummer 004 'Verharding - totale situatie_wijz_D' d.d. 02-05-2024 en tekeningnummer 006 'Terreininrichting Details en Doorsneden_Wijz_C' d.d. 02-05-24 te worden uitgevoerd.

- **Groencompensatie**

Voor dit project geldt een plicht tot herplanting van een 11-tal bomen in de maat 20/25 en voor een 6-tal niet te herplanten bomen geldt een compensatie verplichting van €3000,00,- (6x €500,00,-).

- **Parkeerplaatsen, beschikbaar zijn en blijven**

De 24 parkeerplaatsen zoals opgenomen in het document 'situatie nieuw' moeten zijn gerealiseerd voordat de woningen in gebruik genomen mogen worden. De parkeerplaatsen dienen beschikbaar en bereikbaar te zijn en te blijven. Van de 24 parkeerplaatsen worden er 18 op eigen terrein gerealiseerd en 6 in de openbare ruimte. Deze 6 parkeerplaatsen vallen onder gereguleerd gebruik (betaald parkeren).

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):

- Overzichtstekening(en) van alle constructies;
- Palenplan;
- Specificaties van funderingspalen (leverancier);
- Uitvoeringstekening en berekening van de paalwapening;
- Akoestische doormaatgegevens en inmeetgegevens van de aangebrachte funderingspalen;
- Uitvoeringstekening van de fundering;
- Uitvoeringstekening en berekening van de begane grondvloer;
- Uitvoeringstekening en berekening van de verdiepingsvloer(en);
- Uitvoeringstekening en berekening van de prefab dakconstructie;

Voorts wijzen wij u op

- **Onderdeel bouwen**

De algemeen verbindende voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening zijn op het bouwen van het bouwwerk van toepassing.

- **Bouwadviespeil**

Het bouwadviespeil voor het bouwwerk voor het eerste blok (de Clercqdwarsstraat rij van 4 woningen) is 18,20m + N.A.P. Het bouwadviespeil voor het tweede blok (Industriestraat rij van 10 woningen) is 18,00m + N.A.P. zie tekening LBA Definitief Ontwerp tekening 006 (Details en Doorsneden) en tekening LBA Definitief Ontwerp Verharding Openbare ruimte blad 005.

- **Aandachtspunten vanuit Boom Effect Analyse (BEA)**

Bij graafwerkzaamheden voor de nieuwe weg bij de beuk dient toezicht te worden gehouden door een boomdeskundige en de bestaande te behouden bomen en groenstructuren goed beschermd te worden tijdens de bouw. Maatregelen als benoemd in de Boom Effect Analyse.

- **HWA bovengronds afvoeren – VWA rioolaansluiting aanvragen**

Bouw vindt plaats in een gebied waar u het hemelwater bovengronds moet aanbieden. Dit houdt in dat hemelwater bovengronds, ter plaatse van de erfgrans, aan de gemeente aangeboden moet worden.

De rioolaansluiting voor het vuilwater moet minimaal 2 weken voor realisatie aangevraagd worden via <https://www.hengelo.nl/Rioolaansluiting>. Aansluitingen moeten altijd worden aangevraagd bij en uitgevoerd door de gemeente.

- **Afkoppelen straatkolken op HWA**

De gemeente wil de straatkolken aan de Industriestraat afkoppelen op de hemelwaterafvoer die leidt naar de infiltratiekratten. Hiervoor dient afstemming plaats te vinden tussen de ontwikkelaar / aannemer en de gemeente Hengelo.

- **Meerwerk opties**

De aangegeven meerwerkopties op tekeningnummers 105 t/m 107 zijn in deze vergunningaanvraag alleen op het ruimtelijke deel van het bouwen beoordeelt en akkoord bevonden.

Voor de meerwerkoptie 'plaatsen van extra zonnepanelen' geldt dat de panelen aan de regels als genoemd in artikel 2 lid 6 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht moeten voldoen. Extra zonnepanelen die niet voldoen aan bovengenoemde regels, zijn niet in dit besluit vergunt. Indien afgeweken wordt van deze regels, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de zonnepanelen.

De opties dienen tevens te voldoen aan de technische voorschriften als gesteld in het Bouwbesluit 2012 / Besluit bouwwerken leefomgeving.

Voor de hoekwoning aan de Industriestraat 50D geldt nadrukkelijk dat de erfafscheiding zijnde een gaashekwerk met heder met een hoogte van 180 centimeter aan de openbare zijde gerealiseerd dient te worden door initiatiefnemer, zowel bij de keuze voor de uitvoering van de meerwerkoptie als bij de keuze voor een uitvoering in alleen de basiswoning.

- **Melden archeologische vondsten**

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.

- **0-meting openbare ruimte**

Voor aanvang werkzaamheden moet er een 0-meting van de omliggende openbare ruimte worden uitgevoerd, samen met de wijkbeheerder (via 14 074).

Deze 0-meting dient plaats te vinden op initiatief van de opdrachtgever.

Als deze 0-meting niet wordt uitgevoerd, wordt alle schade aan de omliggende openbare ruimte toegerekend aan de werkzaamheden van de opdrachtgever.

- **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.

- **Werken rondom bomen**

Bij werkzaamheden rondom bomen moet u de regels van de [Bomenposter – Werken rond bomen](#) volgen.

- **Aanleg door gemeente**
De uitweg op gemeenteground wordt door de gemeente, voor rekening van u als vergunninghouder, aangelegd.
- **Voor informatie over aanleg contact met Hans Lukas**
Voor informatie over het aanleggen van de uitweg kunt u contact opnemen met de heer Hans Lukas van het team Beheer openbare ruimte bereikbaar onder nummer: 074-2459185.
- **Zelf aanleggen in overleg met Hans Lukas**
In overleg met de heer Hans Lukas van het team Beheer openbare ruimte kan onder voorwaarden worden overeengekomen dat u zelf de aanleg van de uitweg verzorgt.
- **Kosten uitweg - rekening WGW**
De kosten voor het aanleggen van de uitwegconstructie worden door het team Beheer openbare ruimte afzonderlijk bij u in rekening gebracht.
- **broedseizoen**
Als u een boom wilt kappen, dan kan het zijn dat u te maken krijgt met de Wet natuurbescherming. In deze wet is de zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Dit betekent bijvoorbeeld dat u een boom niet mag kappen als hierin vogels aan het broeden zijn. De broedperiode is globaal van 15 maart t/m 15 juli. Meer informatie kunt u vinden op de website van de Provincie Overijssel: Wet natuurbescherming - soortenbescherming - Loket provincie Overijssel.
- **Vergunningvrij bouwen**
Voor de meewerkoptie 'plaatsen van extra zonnepanelen' geldt dat de panelen aan de regels als genoemd in artikel 2.29 Besluit omgevingsrecht moeten voldoen. Extra zonnepanelen die niet voldoen aan de regels van dit artikel, zijn niet in dit besluit vergund. Indien afgeweken wordt van deze regels, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de zonnepanelen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

BAG-tabel bouwgegevens

Adres	Woningen aan de Industriestraat: Stramien 1-2 Industriestraat 50D Stramien 2-3 Industriestraat 50C Stramien 3-4 Industriestraat 50B Stramien 4-5 Industriestraat 50A Stramien 5-6 Industriestraat 48D Stramien 6-7 Industriestraat 48C Stramien 7-8 Industriestraat 48B Stramien 8-9 Industriestraat 48A Stramien 9-10 Industriestraat 46B Stramien 10-11 Industriestraat 46A Woningen aan de Clercqdwarsstraat Stramien 1-2 de Clercqdwarsstraat 37 Stramien 2-3 de Clercqdwarsstraat 35 Stramien 3-4 de Clercqdwarsstraat 33 Stramien 4-5 de Clercqdwarsstraat 31
Objectgrootte	Zie onderstaande tabel
Gebouwfunctie	Zie onderstaande tabel
Oorspronkelijk gebouwd	nvt

Woningnummer	Adres	Basis oppervlakte	Gebruiksfunctie
Woningen aan de Industriestraat			
Stramien 1-2	Industriestraat 50D	113 m ²	Woonfunctie
Stramien 2-3	Industriestraat 50C	113 m ²	Woonfunctie
Stramien 3-4	Industriestraat 50B	113 m ²	Woonfunctie
Stramien 4-5	Industriestraat 50A	113 m ²	Woonfunctie
Stramien 5-6	Industriestraat 48D	113 m ²	Woonfunctie
Stramien 6-7	Industriestraat 48C	113 m ²	Woonfunctie
Stramien 7-8	Industriestraat 48B	113 m ²	Woonfunctie
Stramien 8-9	Industriestraat 48A	113 m ²	Woonfunctie
Stramien 9-10	Industriestraat 46B	132 m ²	Woonfunctie
Stramien 10-11	Industriestraat 46A	147 m ²	Woonfunctie
Woningen aan de Clercqdwarsstraat			
Stramien 1-2	de Clercqdwarsstraat 37	107 m ²	Woonfunctie
Stramien 2-3	de Clercqdwarsstraat 35	107 m ²	Woonfunctie
Stramien 3-4	de Clercqdwarsstraat 33	107 m ²	Woonfunctie
Stramien 4-5	de Clercqdwarsstraat 31	107 m ²	Woonfunctie

Kennisgeving ontwerpbesluit Omgevingsvergunning locatie Industriestraat 46A, 46B, 48A t/m D, 50A t/m D en De Clerqdwarsstraat 31 t/m 37 in Hengelo.

Kennisgeving ontwerpbesluit Omgevingsvergunning locatie Industriestraat 46A, 46B, 48A t/m D, 50A t/m D en De Clerqdwarsstraat 31 t/m 37 in Hengelo

De gemeente heeft een ontwerpbesluit opgesteld op de aanvraag met zaaknummer Z2023-00002600 voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van 14 woonhuizen (Hofmakerij 2e fase) en afwijken ruimtelijke regels op locatie Industriestraat 46A, 46B, 48A t/m D, 50A t/m D en De Clerqdwarsstraat 31 t/m 37 in Hengelo. In het ontwerpbesluit wordt de vergunning toegekend. Het ontwerpbesluit betreft:

- het bouwen van een bouwwerk
- het kappen of vellen van houtopstand
- het aanleggen of veranderen van een in- of uitrit
- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Inzage

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen digitaal ter inzage en op afspraak bij team VTH Leefomgeving op het stadskantoor. De inzageperiode is 6 weken en start op 19 juni 2024. Het plan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.NL.IMRO.0164.OV0056-0201. De digitale ter inzage legging vindt plaats via <https://jeleefomgeving.nl/inzien/001888730/9a88d94c-28b3-11ef-a33c-00505601200c>. Na het verstrijken van de reactietermijn blijft deze link werken, echter zijn de documenten niet meer zichtbaar.

Procedure

Gedurende de inzagetermijn kunt u schriftelijk of mondeling uw zienswijze op het ontwerpbesluit naar voren brengen. Vermeldt u daarbij het hierboven genoemde zaaknummer. U kunt de zienswijze richten aan het College van Burgemeester en Wethouders, Postbus 18, 7550 AA Hengelo. Voor het mondeling naar voren brengen van een zienswijze kunt u een afspraak maken bij team VTH Leefomgeving. Na afloop van de inzagetermijn neemt de gemeente een definitief besluit. Tegen het latere besluit kunt u in beginsel alleen beroep instellen als u belanghebbende bent. Voor meer informatie kunt u ook contact opnemen via gemeente@hengelo.nl of telefoonnummer 14 074.