

Hacon Bouw B.V.
[Redacted]

Team VTH Leefomgeving

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Beschikking omgevingsvergunning

Kenmerk

Z2023-00002619

Datum

5 september 2024

Beste [Redacted],

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een omgevingsvergunning aan u verlenen voor het oprichten van 3 appartementen aan de Bornsestraat 20A, 20B en 20C 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.OV0057-0301. Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage vanaf 11 september 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,

[Redacted Signature]
Pim Braamhaar
teammanager VTH Leefomgeving

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: Z2023-00002619

Aanvraag

Wij hebben op 15 december 2023 van Hacon Bouw B.V., [REDACTED] een aanvraag ontvangen voor het oprichten van 3 appartementen aan de Bornsestraat 20A, 20B en 20C in Hengelo. Bij deze aanvraag is sprake van de volgende activiteit 'Bouwen van een bouwwerk'.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd en in behandeling genomen onder nummer Z2023-00002619.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. *Aanvraagdocument, ontvangen op 15 december 2023.*
2. *B02-TECHNISCH BLAD-2024-06-25, ontvangen op 25 juni 2024.*
3. *Ruimtelijke onderbouwing Bornsestraat 20, ontvangen op 15 december 2023.*
4. *B05-BERGINGEN-2024-02-20, ontvangen op 14 maart 2024.*
5. *B01-GEVELS EN PLATTEGRONDEN-2024-02-20, ontvangen op 14 maart 2024.*
6. *WPAC-rekenblad geluid GG3-2024-04-18, ontvangen op 18 april 2024.*
7. *WPAC-rekenblad geluid, ontvangen op 12 april 2024.*
8. *WPAC-rekenblad geluid-2024-04-12, ontvangen op .*
9. *B03-PRINCIPE DETAILS-2024-02-20, ontvangen op 14 maart 2024.*
10. *Akoestisch onderzoek, ontvangen op 14 maart 2024.*
11. *Rapportage BENG MPG, ontvangen op 14 maart 2024.*
12. *Statische berekening 2023-11-14, ontvangen op 15 december 2023.*
13. *B04-OVERZICHTEN bouwbesluit, ontvangen op 15 december 2023.*
14. *Bouwbesluit berekeningen Bornsestraat 20-BBB, ontvangen op 15 december 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 ter inzage gelegen vanaf 10 juli 2024 tot en met 20 augustus 2024. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in week 28 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 37 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.OV0057-0301.

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

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.

Ruimtelijke beoordeling

Op basis van onderdeel c moet de aanvraag worden getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Vooroorlogse Wijken 2026 (deel 2), Parapluplan Parkeren en Parapluplan Parkeren.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 2)" en past niet binnen de bestemming "Horeca", omdat wonen niet is toegestaan. De aanvraag voldoet eveneens niet aan de "Parapluherziening Wonen", omdat daarin is bepaald dat het toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet is toegestaan. Daarnaast wordt niet voldaan aan het Parapluplan Parkeren, omdat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's conform de normering uit de "Nota Autoparkeren", in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. In deze aanvraag is geen ruimte om auto's te parkeren op eigen terrein.

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, met uitzondering van wegverkeerslawaaï. Dit is nader onderbouwd in het document '*overschrijding standaardwaarde*'.

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) voor besproken met het bestuur van het waterschap Vechtstromen. Aangezien er geen provinciaal belang bij het bouwplan is betrokken, heeft geen vooroverleg met de provincie plaats gehad.

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.

Parkeren

Op grond van het Parapluplan Parkeren, moet worden geparkeerd op eigen terrein. Hierin kan in dit plan niet worden voorzien. Echter kan wel worden afgeweken van het Parapluplan Parkeren op grond van artikel 2.12, eerste lid aanhef en sub a onder 1 Wabo in samenhang gelezen met artikel

2.1 sub c van het bestemmingsplan indien op een andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. In dit geval biedt de Nota Autoparkeren te weinig handvatten om de parkeerbehoefte bij dit project te bepalen. Echter is het in dit plan aanvaardbaar af te wijken van het Parapluplan Parkeren, mede gebaseerd op de nieuwe parkeernormen Nota Binnenstad en Hart van Zuid. Op basis van deze nota is de parkeerbehoefte lager dan gesteld in de ruimtelijke onderbouwing. Echter kunnen deze normen ook niet gehaald worden, omdat geen ruimte op eigen terrein is voor parkeren.

Dit kan worden opgelost doordat bewoners een abonnement kunnen nemen op een parkeervoorziening (niet zijnde de toekomstige parkeergarage 'Lange Wemen'). Er wordt geen parkeervergunning (bewonersvergunning) verleend voor toekomstige bewoners van deze adressen. Dit is eveneens als voorschrift bij deze omgevingsvergunning gevoegd. Bezoekersparkeren kan in de openbare ruimte, dit is gereguleerd gebied.

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 13 april 2024 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandcriteria "Bebouwingslinten en invalswegen" met ambitieniveau hoog. De Stadsbouwmeester heeft op 3 mei 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"

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 15 december 2023 aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan Hacon Bouw B.V., [REDACTED] voor het oprichten van 3 appartementen aan de Bornsestraat 20A, 20B en 20C 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 15 december 2023.*
2. *B02-TECHNISCH_BLADE-2024-06-25, ontvangen op 25 juni 2024.*
3. *Ruimtelijke onderbouwing_Bornsestraat_20, ontvangen op 15 december 2023.*
4. *Huisnummerkaart Vaststellen Bornsestraat 20B 1e verdieping, zie bijlage.*
5. *Huisnummerkaart Vaststellen Bornsestraat 20C 2e verdieping, zie bijlage.*
6. *B05-BERGINGEN-2024-02-20, ontvangen op 14 maart 2024.*
7. *B01-GEVELS_EN_PLATTEGRONDEN-2024-02-20, ontvangen op 14 maart 2024.*
8. *Huisnummerkaart Vaststellen Bornsestraat 20A Begane grond, zie bijlage.*
9. *Huisnummerkaart Intrekken Bornsestraat 20, zie bijlage.*
10. *WPAC-rekenblad_geluid_GG3-2024-04-18, ontvangen op 18 april 2024.*
11. *WPAC-rekenblad geluid, ontvangen op 12 april 2024.*
12. *WPAC-rekenblad geluid-2024-04-12, ontvangen op .*
13. *B03-PRINCIPE_DETAILS-2024-02-20, ontvangen op 14 maart 2024.*
14. *Akoestisch onderzoek, ontvangen op 14 maart 2024.*
15. *Rapportage_BENG_MPG, ontvangen op 14 maart 2024.*
16. *Akkoord welstandsadvies 20-12-2023, ontvangen op 21 december 2023.*
17. *Statische berekening_2023-11-14, ontvangen op 15 december 2023.*
18. *B04-OVERZICHTEN bouwbesluit, ontvangen op 15 december 2023.*
19. *Bouwbesluit berekeningen Bornsestraat_20-BBB, ontvangen op 15 december 2023.*
20. *Ontwerpbesluit van 3 juli 2024.*

- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde, Avant-Garde Architecture, Holtwiklanden 103, 7542 JZ 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;
- 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.OV0057-0301.

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 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	€ 13.750,00
2.3.5.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking)	€ 6.074,00
2.4.1 Teruggaaf leges vooroverleg bij aanvraag omgevingsvergunning	€ -148,00

Totaalbedrag:	€ 19.676,00
---------------	-------------

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

Hengelo, 5 september 2024

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Hengelo,



Pim Braamhaar
teammanager VTH Leefomgeving

Bijlage

Voorschriften behorend bij besluit d.d. 5 september 2024, kenmerk Z2023-00002619, tot verlening van een omgevingsvergunning.

Voorschriften

- **Startmelding**

De start van de werkzaamheden gerelateerd aan de omgevingsplanactiviteit bouwen 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.

- **Geluidwerende maatregelen**

Er dienen geluidwerende maatregelen genomen te worden zoals beschreven in het akoestische onderzoek van Munsterhuis geluidsadvies, kenmerk B02.24.052, d.d. 14 maart 2024.

- **Parkeren**

Er wordt geen parkeervergunning (bewonersvergunning) verleend voor toekomstige bewoners van deze adressen. Voor parkeren kunnen de bewoners een abonnement nemen op een parkeervoorziening (niet zijnde de toekomstige parkeergarage 'Lange Wemen').

- **Slopmelding**

Voor het slopen van de bestaande gebouwen dient u een slopmelding te doen met een asbestinventarisatie rapport.

- **Bodemonderzoek NEN 5740**

Na sloop van de huidige bebouwing dient een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) te worden uitgevoerd. Met de start van de nieuwbouw mag niet eerder worden begonnen voordat het bevoegd gezag een schriftelijke goedkeuring heeft gegeven op dit bodemonderzoek.

- **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.

- **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):

- Bouwveiligheidsplan;
- 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;
 - Sonderingen en/of grondboringen;
 - Funderingsadvies;
 - Uitvoeringstekening en berekening van de fundering;
 - Uitvoeringstekening en berekening van de begane grondvloer;
 - Uitvoeringstekening en berekening van de verdiepingsvloer(en);
 - Uitvoeringstekening en berekening van de dakvloer;
 - Uitvoeringstekening en berekening van geveldragers en lateien;
 - Uitvoeringstekening en berekening van prefab wanden/kolommen;
 - Uitvoeringstekening en (detail)berekening van staalconstructies;
 - Uitvoeringstekening en berekening van de vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil met de aansluitende vloer.

- **Gereedmelding**

De beëindiging van de werkzaamheden gerelateerd aan de omgevingsplanactiviteit bouwen 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 wijzen wij u op

- **Bouwadviespeil**

Het bouwadviespeil voor het bouwwerk in het werk te bepalen aan de hand van nabijgelegen gebouwen en/of het straatpeil

- **HWA bovengrond 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.

- **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.

- **Parkeren**

Het is niet mogelijk om als bewoners een parkeervergunning te krijgen (bewonersvergunning) voor toekomstige bewoners. Voor parkeren kunnen bewoners een abonnement nemen op één van de parkeergarages als zij hun auto willen behouden.

- **Geluid**

Er is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde (artikel 5.78u Bkl). Er wordt gemotiveerd een overschrijding toelaatbaar geacht van 66 dB voor de drie appartementen in verband met het verkeerslawaai afkomstig van de Bornsestraat.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

BAG-tabel bouwgegevens

Adres	Appartement 1: Bornsestraat 20A Appartement 2: Bornsestraat 20B Appartement 3: Bornsestraat 20C
Objectgrootte	Bornsestraat 20A: 85 m ² Bornsestraat 20B: 78 m ² Bornsestraat 20C: 80 m ²
Gebouwfunctie	Woonfunctie
Oorspronkelijk gebouwd	n.v.t.

Bijlage:

Huisnummerkaarten





