

Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.
[redacted]
Assendorperstraat 29
8012 DE Zwolle

Team VTH Leefomgeving

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Ontwerpbesluit

Kenmerk

Z2023-00002726

Datum

7 augustus 2024

Beste [redacted],

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een ontwerpbesluit ter inzage leggen voor het oprichten van 24 appartementen aan de De Wetstraat 25A t/m 25H, 25J t/m 25N en 25P t/m 25Z 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, bezwaar en voorlopige voorziening

Wij publiceren de zakelijke inhoud van het besluit in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, op de website www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0060-0201.

Wij leggen het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage van 14 augustus 2024 tot en met 24 september 2024. Tijdens deze inzagetermijn 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 inzagetermijn 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,
namens burgemeester en wethouders van Hengelo,

[redacted]
Jan Logtenberg
afdelingsmanager Ruimte en Leefbaarheid

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

Behandeld door
[redacted]
Tel. 14 074

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

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

Kenmerk: Z2023-00002726

Aanvraag

Wij hebben op 21 december 2023 van Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V., [REDACTED], Assendorperstraat 29, 8012 DE in Zwolle een aanvraag ontvangen voor het oprichten van 24 appartementen aan de De Wetstraat 25A t/m 25H, 25J t/m 25N en 25P t/m 25Z in Hengelo. Bij deze aanvraag is sprake van de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Wij hebben de aanvraag geregistreerd en in behandeling genomen onder nummer Z2023-00002726

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. Aanvraagdocument, ontvangen op 21 december 2023.
2. Statische berekeningen C-01_Algehele_constructie_21-12-2023_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
3. daglichtberekening_15-12-2023_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
4. Ventilatie_-_doorspuikbaarheid_15-12-2023_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
5. bouwkosten_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
6. B-10_Trappenhuis_bouwbesluit_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
7. Brandveiligheidstekeningen, ontvangen op 21 december 2023.
8. Kleur- en materiaalstaat, ontvangen op 21 december 2023.
9. Brandveiligheidsrapport_-_Het_Wethuys_Hengelo_07122023_PDF, ontvangen op 21 december 2023.
10. T03_-_Doorsnedes_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
11. T01_Kelderdekvloer_-_Kelderdek_-_Begane_grondvloer_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
12. Ventilatie_parkeergarage_pdf, ontvangen op 7 februari 2024.
13. Akoestisch onderzoek, ontvangen op 7 februari 2024.
14. Archeologie - archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, ontvangen op 4 maart 2024.
15. Ruimtelijke onderbouwing Maart 2024 definitief_3_incl__bijlagen_1_pdf, ontvangen op 13 maart 2024.
16. detail_privacyscherm_dd28-06-2024_pdf, ontvangen op 28 juni 2024.
17. plattegronden_-_1_tm_02_dd27-06-2024_pdf, ontvangen op 28 juni 2024.
18. B-01_-_Gevels_dd27-06-2024_pdf, ontvangen op 28 juni 2024.
19. Rapportage Milieuprestatieberekening, ontvangen op 31 mei 2024.
20. B-02 BWK plattegronden_-_1_tm_02_dd17-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
21. BENG uniec3_Wetstraat_2024-05-17_123652_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
22. S-01_situatie_dd15-05-2024_PDF, ontvangen op 17 mei 2024.
23. B-09 Water-riool plattegronden_00_tm_03_Add07-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
24. B-08 verblijfsgebieden plattegronden_00_tm_03_A_dd07-05-2024_A_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
25. B-07 gebrtuiksoppervlakte plattegronden_00_tm_03_dd07-05-2024_A_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
26. B-06_details__10__tm_dd15-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
27. B-05_details__1_tm_9_dd15-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
28. B-04 ventilatie plattegronden_00_tm_03_dd07-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
29. B-03 BWK plattegronden_03_tm_04_-_doorsnedes_dd07-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
30. Situatie_met_Kokowall_05-04-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
31. Beoordeling bouwakoestiek en installatiegeluid warmtepompen, ontvangen op 17 mei 2024.
32. Onderzoek naar de geluidwering van de gevels, ontvangen op 17 mei 2024.
33. Onderzoek naar de installaties van Bakkerij Oonk, ontvangen op 17 mei 2024.

34. Onderzoek naar de in- en uitrit parkeergarage en dichtslaaende autoportieren, ontvangen op 17 mei 2024.
35. Ruimtelijke onderbouwing April 2024 definitief_4_incl__bijlagen_pdf, ontvangen op 24 april 2024.
36. T02 Verdiepingsvloeren__en_Dakvloer_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
37. Archeologie - advies Regio-archeoloog - Advies archeologische rapporten De Wetstraat naast 27, ontvangen op 20 maart 2024.
38. Archeologie - advies Regio-archeoloog - Beoordeling archeologische rapporten De Wetstraat naast 27, ontvangen op 20 maart 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 14 augustus 2024 tot en met 24 september 2024 ter inzage. Deze ter inzagelegging wordt gepubliceerd in week 16 in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad en op de website www.officielebekendmakingen.nl onder bekendmakingen en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0060-0201. Hierbij geven wij aan dat eenieder tijdens de inzage termijn 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.

Onderdeel bouwen van een bouwwerk

(activiteit als bedoeld in art. 2.1, 1^e lid aanhef en onder a Wabo)

De aanvraag moet worden getoetst aan de criteria die staan onder a tot en met d van artikel 2.10, eerste lid Wabo. Hierbij geldt dat de aanvraag moet worden geweigerd als niet voldaan wordt aan één of meer van deze criteria.

Op basis van onderdeel a moet de aanvraag worden getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn voorschriften over onder meer veiligheid, bruikbaarheid, gezondheid en energiezuinigheid opgenomen. Wij hebben vastgesteld dat aannemelijk is dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit.

Op basis van onderdeel b moet de aanvraag worden getoetst aan de gemeentelijke Bouwverordening. Hierbij is getoetst aan de geldende voorschriften. Wij hebben vastgesteld dat aannemelijk is dat voldaan wordt aan deze voorschriften van het Bouwverordening.

Op basis van onderdeel c moet de aanvraag worden getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Centrum 2013" en past niet binnen de bestemming "Wonen" en "Groen", omdat het gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak en in de bestemming "Groen" ligt, niet in de aan de straat gelegen bouwgrens staat, hoger is dan de toegestane 9 meter, de hoofdbouwdiepte meer dan 12 meter is, de oppervlakte van aan- uitbouwen en bijgebouwen (waaronder de parkeergarage) is 140 m² waar 100 m² is toegestaan en niet in het bouwvlak ligt maar binnen de bestemming 'Groen'.

Het bouwplan voldoet ook niet aan de "Paraplusherziening wonen" omdat hierin is bepaald dat het toevoegen (on)zelfstandige wooneenheden niet is toegestaan.

Ook is het plan niet passend in de regels voor 'waarde archeologie kom -middel', omdat het bouwwerk meer is dan 500 m², namelijk 735 m².

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 plaatsgehad.

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.

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 22 mei 2024 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandcriteria "Binnenstad" met ambitieniveau hoog. De Stadsbouwmeester heeft op 11 juli 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. Het advies is als bijlage toegevoegd.

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.

Ontwerpbesluit

De op 21 december 2023 aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan van Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V., [REDACTED], Assendorperstraat 29, 8012 DE in Zwolle, voor het oprichten van 24 appartementen aan de De Wetstraat 25A t/m 25H, 25J t/m 25N en 25P t/m 25Z 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 21 december 2023.
2. Statische berekeningen C-01_Algehele_constructie_21-12-2023_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
3. daglichtberekening_15-12-2023_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
4. Ventilatie_-_doorspuikbaarheid_15-12-2023_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
5. bouwkosten_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
6. B-10_Trappenhuis_bouwbesluit_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
7. Brandveiligheidstekeningen, ontvangen op 21 december 2023.
8. Kleur- en materiaalstaat, ontvangen op 21 december 2023.
9. Brandveiligheidsrapport_-_Het_Wethuys_Hengelo_07122023_PDF, ontvangen op 21 december 2023.
10. T03_-_Doorsnedes_pdf, ontvangen op 21 december 2023.

11. T01 Keldervloer_-_Kelderdek_-_Begane_grondvloer_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
 12. Ventilatie_parkeergarage_pdf, ontvangen op 7 februari 2024.
 13. Akoestisch onderzoek, ontvangen op 7 februari 2024.
 14. Archeologie - archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, ontvangen op 4 maart 2024.
 15. Ruimtelijke onderbouwing Maart 2024 definitief_3_incl__bijlagen_1_pdf, ontvangen op 13 maart 2024.
 16. Akkoord advies welstand R35761-2024, ontvangen op .
 17. detail_privacyscherm_dd28-06-2024_pdf, ontvangen op 28 juni 2024.
 18. plattegronden_-_1_tm_02_dd27-06-2024_pdf, ontvangen op 28 juni 2024.
 19. B-01-_Gevels_dd27-06-2024_pdf, ontvangen op 28 juni 2024.
 20. Rapportage Milieuprestatieberekening, ontvangen op 31 mei 2024.
 21. B-02 BWK plattegronden_-_1_tm_02_dd17-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
 22. BENG uniec3_Wetstraat_2024-05-17_123652_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
 23. S-01_situatie_dd15-05-2024_PDF, ontvangen op 17 mei 2024.
 24. B-09 Water-riool plattegronden_00_tm_03_Add07-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
 25. B-08 verblijfsgebieden plattegronden_00_tm_03_A_dd07-05-2024_A_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
 26. B-07 gebrtuiksoppervlakte plattegronden_00_tm_03_dd07-05-2024_A_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
 27. B-06_details__10__tm_dd15-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
 28. B-05_details__1_tm_9_dd15-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
 29. B-04 ventilatie plattegronden_00_tm_03_dd07-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
 30. B-03 BWK plattegronden_03_tm_04_-_doorsnedes_dd07-05-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
 31. Situatie_met_Kokowall_05-04-2024_pdf, ontvangen op 17 mei 2024.
 32. Beoordeling bouwakoestiek en installatiegeluid warmtepompen, ontvangen op 17 mei 2024.
 33. Onderzoek naar de geluidwering van de gevels, ontvangen op 17 mei 2024.
 34. Onderzoek naar de installaties van Bakkerij Oonk, ontvangen op 17 mei 2024.
 35. Onderzoek naar de in- en uitrit parkeergarage en dichtslaande autoportieren, ontvangen op 17 mei 2024.
 36. Ruimtelijke onderbouwing April 2024 definitief_4_incl__bijlagen_pdf, ontvangen op 24 april 2024.
 37. T02 Verdiepingsvloeren__en_Dakvloer_pdf, ontvangen op 21 december 2023.
 38. Archeologie - advies Regio-archeoloog - Advies archeologische rapporten De Wetstraat naast 27, ontvangen op 20 maart 2024.
 39. Archeologie - advies Regio-archeoloog - Beoordeling archeologische rapporten De Wetstraat naast 27, ontvangen op 20 maart 2024.
- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde, V.A.B. Rijssen B.V., [REDACTED] De Stroekeld 2A, 7462 ZB in Rijssen.
 - 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 14 augustus 2024 tot en met 24 september 2024 ter inzage leggen bij team VTH Leefomgeving van de gemeente Hengelo;
 - een kennisgeving van de zakelijke inhoud van het besluit opnemen in de gemeentelijke advertentie in het Hengelo's Weekblad, op de website www.officielebekendmakingen.nl, het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0060-0201.

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:

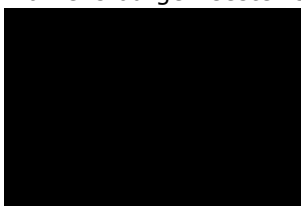
2.3.3.1 Bouwactiviteit omgevingsvergunning inclusief 1e welstandstoets	€ 62.500,00
2.3.5.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking)	€ 14.441,41

Totaalbedrag:	€ 76.941,41
---------------	-------------

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

Hengelo, 7 augustus 2024

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Hengelo,



Jan Logtenberg
afdelingsmanager Ruimte en Leefbaarheid

Bijlage

Voorschriften behorend bij besluit d.d. 7 augustus 2024, kenmerk Z2023-00002726, 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**

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.

- **Voorwaarden m.b.t de openbare ruimte**

Werkzaamheden aan de De Wetstraat en Drienerstraat in 2024 hebben consequenties voor hun bouwverkeer. M.b.t. hun bouwverkeer moeten ze voorafgaand tijdig afstemming hebben met de directievoerder van bovenstaande projecten [REDACTED]. Voor en achteraf werkzaamheden een 0-meting uitvoeren, hiervoor kunt u contact opnemen met [REDACTED]. Schade door de werkzaamheden aan openbare ruimte wordt hersteld door gemeente op kosten van vergunninghouder

- **Voorwaarden akoestisch onderzoek**

Het bouwplan dient te voldoen aan de gestelde eisen uit de akoestische onderzoeken.

Onderdeel	Bouwconstructies en materialen	R _A wegverkeer [dB]	Betreft een specifieke geluidmaatregel
Kozijn en beglazing	Dubbele/triple beglazing in houten of kunststof kozijn met HR++ beglazing bijvoorbeeld: SGG Climatop Silence 6/15A/4/15A/44.2Sil of SGG Climaplust Acoustic 8/16A/66.2	34	Ja, Alle beglazing van de appartementen aan de zuidzijde op de begane grond.
Ventilatie	Suskasten: DucoMax Largo 15 ZR, Q _v 17,9 dm ³ /m/s (sdu39aa)	39	Ja, ▪ Alle roosters in de appartementen aan de zuidzijde op de begane grond; ▪ Alle roosters in de appartementen aan de zuidzijde op de 1 ^{ste} verdieping.
	Suskasten: DucoMax Medio 15 ZR, Q _v 17,7 dm ³ /m/s (sdu36q)	36	Ja, Alle roosters in de appartementen aan de zuidzijde op de 2 ^{de} verdieping.
	Susroosters: Duco GlasMax 10 ZR, Q _v 15,9 dm ³ /m/s (sdu34t)	34	Ja, ▪ Alle roosters in de appartementen aan de zuidzijde op de 3 ^{de} verdieping; ▪ Alle roosters in appartement 0.6 aan de noordzijde.
Kieren en naden	Minimaal een goede dubbele naad-/kierdichting 45 dB (kt45)	45	Minimaal benodigd

- **Geluidsscherm langs toegangsweg parkeergarage**

Langs de toegangsweg naar de parkeergarage dient een Kokowall geluidsscherm geplaatst te worden zoals in de tekening "Situatie schutting dd 05-04-2024" is weergegeven. Dit geluidsscherm dient geplaatst te zijn voordat de appartementen mogen worden bewoond en de garage in gebruik wordt genomen.

- **Parkeren**

De 20 parkeerplaatsen in de parkeergarage onder de appartementen dienen beschikbaar te zijn op het moment de eerste bewoners intrek nemen in de appartementen en dienen ten alle tijden uitsluitend beschikbaar en bereikbaar te zijn voor de appartementen van het bovenliggende woongebouw.

- **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 erfgrens, 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.

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;

- Funderingsadvies inclusief de bijbehorende sonderingen;
- Bemalingsadvies (indien er bemaling noodzakelijk is);
- Constructieve voorzieningen mbt de aangrenzende belendingen ivm de aanleg van de kelderconstructie;
- Palenplan;
- Specificaties van funderingspalen (leverancier);
- Uitvoeringstekening en berekening van de paalwapening;
- Waarbij de oppervlakte van de doorsnede voor de langswapening minimaal 0,5% van de paaldwarsdoorsnede dient te bedragen conform NEN-EN 1992-1-1 9.8.5 tabel 9.6N en een cementgehalte toegepast dient te worden van minimaal 325 kg/m3 conform bijlage D NEN-EN 206.
- Akoestische doormeetgegevens en inmeetgegevens van de aangebrachte funderingspalen;
- Uitvoeringstekening en berekening van de kelder;
- 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 van de kalkzandsteen wanduitslagen;
- Uitvoeringstekening en berekening van geveldraggers en lateien;
- Uitvoeringstekening en (detail)berekening van staalconstructies;
- Uitvoeringstekening en berekening van in het werk gestorte beton;
- Uitvoeringstekening en berekening van prefab betonplaten, zoals balkons en galerijen;
- Uitvoeringstekening en berekening van de vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil met de aansluitende vloer;

Voorts wijzen wij u op

- **melden archeologische vondsten**

Als bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan moet dit direct bij de inspecteur monumentenzorg gemeld worden. [REDACTED] is bereikbaar via 074 – 245 92 41 of [REDACTED]@hengelo.nl.

- **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.

- **Uitweg vergunning**

Voor de uitweg aan de Cronjéstraat dient u een omgevingsvergunning aan te vragen met de activiteit "het hebben van een uitweg".

- **Bouwadviespeil**

Bouwadviespeil begane grond 19.41+
[bepaald a.d.h.v. trottoirhoogte nieuw ontwerp Wetplein 17.93+ plus het niveauverschil tussen 'trottoirhoogte' en 'begane grond vloer' van 1,48 m.]

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Z2023-00002726 Oprichten van 24 appartementen

App. nummer	Adres	Oppervlakte	Gebruiksfunctie
Begane grond			
App 0.1	de Wetstraat 25A	67 m ²	Woonfunctie
App 0.2	de Wetstraat 25F	59 m ²	Woonfunctie
App 0.3	de Wetstraat 25B	67 m ²	Woonfunctie
App 0.4	de Wetstraat 25E	59 m ²	Woonfunctie
App 0.5	de Wetstraat 25C	67 m ²	Woonfunctie
App 0.6	de Wetstraat 25D	59 m ²	Woonfunctie
1^e verdieping			
App 1.7	de Wetstraat 25G	67 m ²	Woonfunctie
App 1.8	de Wetstraat 25M	59 m ²	Woonfunctie
App 1.9	de Wetstraat 25H	67 m ²	Woonfunctie
App 1.10	de Wetstraat 25L	59 m ²	Woonfunctie
App 1.11	de Wetstraat 25J	67 m ²	Woonfunctie
App 1.12	de Wetstraat 25K	59 m ²	Woonfunctie
2^e verdieping			
App. 2.13	de Wetstraat 25N	67 m ²	Woonfunctie
App. 2.14	de Wetstraat 25T	59 m ²	Woonfunctie
App. 2.15	de Wetstraat 25P	67 m ²	Woonfunctie
App. 2.16	de Wetstraat 25S	59 m ²	Woonfunctie
App. 2.17	de Wetstraat 25Q	67 m ²	Woonfunctie
App. 2.18	de Wetstraat 25R	59 m ²	Woonfunctie
3^e verdieping			
App. 3.19	de Wetstraat 25U	59 m ²	Woonfunctie
App. 3.20	de Wetstraat 25Z	59 m ²	Woonfunctie
App. 3.21	de Wetstraat 25V	59 m ²	Woonfunctie
App. 3.22	de Wetstraat 25Y	59 m ²	Woonfunctie
App. 3.23	de Wetstraat 25W	59 m ²	Woonfunctie
App. 3.24	de Wetstraat 25X	59 m ²	Woonfunctie

Bijlage:
Advies welstand

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

Zwolle, 11 juli 2024

Ons Kenmerk: R35761-2024
Uw Kenmerk: -
OLO-nummer: 8286987
Betreft: bouwen van 24 appartementen
Adres: Wetstraat
Inlichtingen bij: [REDACTED]

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het bouwen van 24 appartementen is op 22 mei 2024 voor advies binnengekomen.

De gemeentelijke adviescommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer R33886-2024.

BEOORDELINGSKADER Het plan (datum gewijzigd: 27 juni 2024/ 28 juni 2024) is beoordeeld op grond van de Omgevingswet en het gebied 'Binnenstad (hoog niveau)' in de welstandsnota van de Gemeente Hengelo.

BEVINDINGEN Zoals in het vorige advies is aangegeven bemoeilijkt de halfverdiepte parkeerplaats een representatieve plint. Naar aanleiding van het vorige advies is de gevelcompositie aangepast, waarbij de gevelopeningen zo groot mogelijk zijn gemaakt en tot het vloerniveau zijn verlaagd (peilkozijnen). Het gesloten deel van de plint wordt hierdoor geminimaliseerd en het representatieve karakter van de onderlaag is optimaal.

De ruimte tussen de gevel en de straat is in het aangepaste plan ingericht als een voortuin en hierdoor vindt vergroening plaats. Op de grens met de straat wordt een ambachtelijke tuinmuur geplaatst.

Naar aanleiding van overleg met de bureaus wordt een glazen privacy-schermbank geplaatst aan de binnenzijde van de balkons. Dit is niet wezenlijk van invloed op het architectonische beeld en hiermee kan worden ingestemd.

Ik heb geconstateerd dat, met inachtneming van de stedenbouwkundige mogelijkheden die op deze locatie geboden worden, sprake is van een optimaal ontwerp dat niet in strijd is met de criteria die bij de beoordeling van toepassing zijn.

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

Een monsterpaneel van het toe te passen metselwerk wordt nog ter beoordeling tegemoet gezien.

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

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

TOT SLOT Ik heb ervan kennisgenomen dat op het moment van schrijven van dit advies in samenwerking met de gemeente een integraal groenplan wordt gemaakt. Wanneer dit gewenst is kan ik hier te zijner tijd nog over adviseren.

In het ontwerp zijn geen buitenunits van de installaties zichtbaar. Het is positief dat deze intern worden opgelost. Mocht toch blijken dat er buitenunits nodig zijn, dan zie ik daarvoor graag een ontwerpvoorstel tegemoet.

Hoogachtend,
namens de gemeentelijke adviescommissie



Kennisgeving ontwerpbesluit op Omgevingsvergunning, oprichten van 24 appartementen aan de De Wetstraat 25A t/m 25H, 25J t/m 25N en 25P t/m 25Z in Hengelo

Kennisgeving ontwerpbesluit Omgevingsvergunning, De Wetstraat 25A t/m 25H, 25J t/m 25N en 25P t/m 25Z in Hengelo

De gemeente heeft een ontwerpbesluit opgesteld op de aanvraag met zaaknummer Z2023-00002726 voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van 24 appartementen op locatie De Wetstraat 25A t/m 25H, 25J t/m 25N en 25P t/m 25Z in Hengelo. In het ontwerpbesluit wordt de vergunning toegekend. Het ontwerpbesluit betreft:

- het bouwen van een bouwwerk
- 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. De inzageperiode is 6 weken en start op 14 augustus 2024. Het plan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO. 0164.OV0060-0201.

De digitale ter inzage legging vindt plaats via <https://jeleefomgeving.nl/inzien/001888730/df40a00a-50cb-11ef-a33a-0050560122a3>. Na het verstrijken van de reactietermijn blijft deze link werken, echter zijn de documenten niet meer zichtbaar. Tijdens de inzagetermijn kunt u schriftelijk een zienswijze indienen bij het college van B en W. Desgewenst kunt u mondeling uw zienswijze kenbaar maken.

U kunt het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken van xx tot en met xx op afspraak inzien bij het team VTH Leefomgeving, op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NLIMRO.0164.OV0060-0201. en op <https://jeleefomgeving.nl/inzien/001888730/df40a00a-50cb-11ef-a33a-0050560122a3>. Tijdens de inzagetermijn kunt u schriftelijk een zienswijze indienen bij het college van B en W. Desgewenst kunt u mondeling uw zienswijze kenbaar maken.