

Stichting Welbions
[redacted]
Paul Krugerstraat 44
7551 GX HENGELO

Team VTH Leefomgeving

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Beschikking omgevingsvergunning

Kenmerk

Z2023-00001932

Datum

20 maart 2025

Beste [redacted]

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een omgevingsvergunning aan u verlenen voor het oprichten van een woonzorgcomplex met 21 wooneenheden aan de Sloetsweg 240, 240 A t/m 240 H, 240 K t/m 240 N, 240 P t/m 240 T en 240 U t/m 240 Y 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 <http://www.officielebekendmakingen.nl> in het Gemeenteblad, op www.jeleefomgeving.nl, en op ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0062-0301. Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken vanaf 26 maart 2025 zes weken voor iedereen ter inzage. Tijdens deze inzage termijn kan door belanghebbenden bezwaar worden aangetekend 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]
[redacted]
[redacted]
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: Z2023-00001932

Aanvraag

Wij hebben op 13 oktober 2023 van Stichting Welbions, [REDACTED], Paul Krugerstraat 44, 7551 GX in Hengelo een aanvraag ontvangen voor het oprichten van een woonzorgcomplex met 21 wooneenheden aan de Sloetsweg 240, 240 A t/m 240 H, 240 K t/m 240 N, 240 P t/m 240 T en 240 U t/m 240 Y 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 Z2023-00001932.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. *Aanvraagdocument, ontvangen op 13 oktober 2023.*
2. *ROB Hengelo Sloetweg 240 definitief oktober incl. bijlagen, ontvangen op 8 oktober 2024.*
3. *Statische berekeningen 23.99.161 B-01 Algehele constructie 01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
4. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Sloetsweg 234, 240, 242 Hengelo, ontvangen op 18 juli 2024.*
5. *Natuurwaarden-5152_Sloetsweg 240 Hengelo[100], ontvangen op 18 juli 2024.*
6. *Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek_verk_fase Sloetsweg 240 ong te Hengelo, ontvangen op 18 juli 2024.*
7. *BENG Ontwerpberekening Plan Hengelose Es te Hengelo, ontvangen op 18 juli 2024.*
8. *Asbest inventarisatie rapport winkelpand met boven woningen, ontvangen op 13 oktober 2023.*
9. *Asbest inventarisatie rapport garageboxen , ontvangen op 13 oktober 2023.*
10. *Nader bodemonderzoek dd 26 oktober 2023, ontvangen op 18 juli 2024.*
11. *B13-APPARTEMENT TYPE A & B-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
12. *R02-Waterberging berekening-v2-2024-06-24, ontvangen op 18 juli 2024.*
13. *Aerius-berekening Hengelo, Sloetsweg 240, ontvangen op 18 juli 2024.*
14. *R03-MilieuPrestatieBerekening-2024-06-27, ontvangen op 18 juli 2024.*
15. *Rapportage geotechnisch grondonderzoek dd 7 april 2023 Hengelo deellocatie 2_82, ontvangen op 19 juli 2024.*
16. *B14-Bouwbesluit-2023-10-13_pdf, ontvangen op 13 oktober 2023.*
17. *B08-Algemene_ruimtes-2023-10-13_pdf, ontvangen op 13 oktober 2023.*
18. *Bouwbesluittoetsing, ontvangen op 13 oktober 2023.*
19. *Verkennd bodemonderzoek dd 18 oktober 2023, ontvangen op 18 juli 2024.*
20. *R06-Parkeerbalans-v2-2024-06-27, ontvangen op 18 juli 2024.*
21. *R04-Daglichtberekening-2024-06-27, ontvangen op 18 juli 2024.*
22. *R01.V01 - Onderzoek gevelgeluidwering, ontvangen op 18 juli 2024.*
23. *Asbestrapportage Sloetsweg garages, ontvangen op 18 juli 2024.*
24. *Ventilatie berekeningen Sloetsweg, ontvangen op 18 juli 2024.*
25. *Ventilatie balans 2e verd, ontvangen op 18 juli 2024.*
26. *Ventilatie balans 1e verd, ontvangen op 18 juli 2024.*
27. *MV-00 Ventilatie balans bg, ontvangen op 18 juli 2024.*
28. *Rapportage Brandveiligheid 1.3, ontvangen op 18 juli 2024.*
29. *B14-DETAIL VLUCHTGALERIJ FIETSENBERGING-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
30. *B11-TECHNISCH BLAD DAKOVERZICHT-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
31. *B10-TECHNISCH BLAD 1e & 2e VERD.-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
32. *B09-TECHNISCH BLAD FUNDERING & BG-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
33. *B12-BOUWBESLUIT-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024 .*
34. *B08-PRINCIPEDETAILS-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
35. *B04-1e VERDIEPING-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
36. *B03-BEGANE GROND-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
37. *B01-SITUATIE BESTAAND-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*

38. B07-GEVELS & DOORSNEDEN-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.
39. B06-DAKOVERZICHT-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.
40. B02-SITUATIE NIEUWBOUW-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024 .
41. B05-2e VERDIEPING-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.
42. Asbestrapportage Sloetsweg 240-242 Hengelo, ontvangen op 18 juli 2024.
43. Nieuwsbrief Participatie-5-2023_Geredigeerd, ontvangen op 18 juli 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.officielebekendmakingen.nl. Vervolgens hebben wij het ontwerpbesluit opgesteld. Dit ontwerpbesluit heeft vanaf 22 januari 2025 tot en met 4 maart 2024 ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in week 4 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 13 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.OV0062-0301.

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.

Bestemmingsplan

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 "Vooroorlogs Wijken 2016 (deel 2)" en past niet binnen de bestemmingen "Gemengd" "Wonen" en "verkeer – verblijf", omdat wonen hierin is uitgesloten, binnen de bestemming "Wonen" geen zorgwoningen zijn toegestaan, bij Verkeer – verblijf geen bebouwing en het voorgenomen gebruik is toegestaan, er buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de bouwhoogte van 12 meter wordt overschreden.

Daarnaast voldoet het bouwplan niet aan de "Parapluherziening Wonen" omdat daarin is bepaald dat het toevoegen van (on)zelfstandige wooneenheden niet is toegestaan. Het plan voldoet eveneens niet aan de Parapluherziening parkeren Hengelo, omdat de benodigde parkeerplaatsen niet op hetzelfde perceel zijn gelegen.

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, 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.

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 24 juli 2024 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandcriteria "Vooroorlogse Wijken" met ambitieniveau middel. De Stadsbouwmeester heeft op 6 september 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 13 oktober 2023 aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan Stichting Welbions, [REDACTED], Paul Krugerstraat 44, 7551 GX in Hengelo voor het oprichten van een woonzorgcomplex met 21 wooneenheden aan de Sloetsweg 240, 240 A t/m 240 H, 240 K t/m 240 N, 240 P t/m 240 T en 240 U t/m 240 Y 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 13 oktober 2023.*
2. *ROB Hengelo Sloetsweg 240 definitief oktober incl. bijlagen, ontvangen op 8 oktober 2024.*
3. *Statische berekeningen 23.99.161 B-01 Algehele constructie 01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
4. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Sloetsweg 234, 240, 242 Hengelo, ontvangen op 18 juli 2024.*
5. *Natuurwaarden-5152_Sloetsweg 240 Hengelo[100], ontvangen op 18 juli 2024.*
6. *Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek_verk_fase Sloetsweg 240 ong te Hengelo, ontvangen op 18 juli 2024.*
7. *BENG Ontwerpberekening Plan Hengelose Es te Hengelo, ontvangen op 18 juli 2024.*

8. *Huisnummerkaart Vaststellen Sloetsweg 240K t/m 240T (eerste verdieping), zie bijlage.*
 9. *Huisnummerkaart Vaststellen Sloetsweg 240 t/m 240H (begane grond), zie bijlage.*
 10. *Huisnummerkaart Vaststellen Sloetsweg 240U t/m 240Y (tweede verdieping), zie bijlage.*
 11. *Asbest inventarisatie rapport winkelpand met boven woningen, ontvangen op 13 oktober 2023.*
 12. *Asbest inventarisatie rapport garageboxen , ontvangen op 13 oktober 2023.*
 13. *Nader bodemonderzoek dd 26 oktober 2023, ontvangen op 18 juli 2024.*
 14. *B13-APPARTEMENT TYPE A & B-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 15. *R02-Waterberging berekening-v2-2024-06-24, ontvangen op 18 juli 2024.*
 16. *Aerius-berekening Hengelo, Sloetsweg 240, ontvangen op 18 juli 2024.*
 17. *R03-MilieuPrestatieBerekening-2024-06-27, ontvangen op 18 juli 2024.*
 18. *Rapportage geotechnisch grondonderzoek dd 7 april 2023 Hengelo deellocatie 2_82, ontvangen op 19 juli 2024.*
 19. *B14-Bouwbesluit-2023-10-13_pdf, ontvangen op 13 oktober 2023.*
 20. *B08-Algemene_ruimtes-2023-10-13_pdf, ontvangen op 13 oktober 2023.*
 21. *Bouwbesluittoetsing, ontvangen op 13 oktober 2023.*
 22. *Verkennd bodemonderzoek dd 18 oktober 2023, ontvangen op 18 juli 2024.*
 23. *R06-Parkeerbalans-v2-2024-06-27, ontvangen op 18 juli 2024.*
 24. *R04-Daglichtberekening-2024-06-27, ontvangen op 18 juli 2024.*
 25. *R01.V01 - Onderzoek gevelgeluidwering, ontvangen op 18 juli 2024.*
 26. *Asbestrapportage Sloetsweg garages, ontvangen op 18 juli 2024.*
 27. *Ventilatie berekeningen Sloetsweg, ontvangen op 18 juli 2024.*
 28. *Ventilatie balans 2e verd, ontvangen op 18 juli 2024.*
 29. *Ventilatie balans 1e verd, ontvangen op 18 juli 2024.*
 30. *MV-00 Ventilatie balans bg, ontvangen op 18 juli 2024.*
 31. *Rapportage Brandveiligheid 1.3, ontvangen op 18 juli 2024.*
 32. *B14-DETAIL VLUCHTGALERIJ FIETSENBERGING-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 33. *B11-TECHNISCH BLAD DAKOVERZICHT-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 34. *B10-TECHNISCH BLAD 1e & 2e VERD.-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 35. *B09-TECHNISCH BLAD FUNDERING & BG-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 36. *B12-BOUWBESLUIT-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024 .*
 37. *B08-PRINCIPEDETAILS-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 38. *B04-1e VERDIEPING-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 39. *B03-BEGANE GROND-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 40. *B01-SITUATIE BESTAAND-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 41. *B07-GEVELS & DOORSNEDEN-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 42. *B06-DAKOVERZICHT-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 43. *B02-SITUATIE NIEUWBOUW-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024 .*
 44. *B05-2e VERDIEPING-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024.*
 45. *Asbestrapportage Sloetsweg 240-242 Hengelo, ontvangen op 18 juli 2024.*
 46. *Nieuwsbrief Participatie-5-2023_Geredigeerd, ontvangen op 18 juli 2024.*
- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde (Te Kieft Architecten, Molenstraat 124, 7622 NG in Borne);
 - 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 Gemeentebld en op www.ruimtelijkeplannen.nl met het kenmerk NL.IMRO.0164.OV0062-0301.

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	€ [REDACTED]
2.3.5.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking)	€ [REDACTED]

Totaalbedrag:	€ [REDACTED]
---------------	--------------

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

Hengelo, 20 maart 2025
Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Hengelo,


[REDACTED]
teammanager VTH Leefomgeving

Bijlage

Voorschriften behorend bij besluit d.d. 20 maart 2025, kenmerk Z2023-00001932, tot verlening van een omgevingsvergunning.

Voorschriften

- **Startmelding**

De start van de werkzaamheden op de bouwlocatie moet twee werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden worden gemeld bij team VTH Leefomgeving via het formulier <https://www.hengelo.nl/Welkom-in-Hengelo/GPDC-Producten-catalogus-1/Burger-en-Bedrijven/Start-en-gereedmelding-van-bouw-en-sloopwerkzaamheden.html> op de website.

- **Geluidwerende voorzieningen**

Gevelwering

De gevel moet bestaan uit de materialen genoemd in bijlage 2 van "de ruimtelijke onderbouwing Sloetsweg 234, 240, 240B, 240C, 240D en 242" versie oktober 2024 en te worden opgebouwd conform de beschreven wijze in de hiervoor genoemde bijlage. Wanneer er gekozen wordt voor andere constructies en materialen dan dienen deze materialen dezelfde, of betere, isolatiewaarde te hebben als genoemd in tabel 1 en 2 van het hiervoor genoemde rapport.

- **Parkeren**

De 22 parkeerplaatsen die zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en B02-SITUATIE NIEUWBOUW-01-10-2024, ontvangen op 8 oktober 2024 behorende bij dit besluit, moeten bruikbaar zijn en blijven. De parkeerplaatsen behoren ook bij het oprichten van drie woningen aan de Sloetsweg 234a, 234b en 234c (Z2023-00001933). Deze parkeerplaatsen dienen ook daarvoor beschikbaar te zijn en te blijven, alsmede te zijn gerealiseerd voordat het woonzorgcomplex in gebruik kan worden genomen.

- **Voorwaarden bodemsanering**

Er is sprake van bodemverontreiniging met PAK en minerale olie. Deze verontreinigingen dienen te worden gesaneerd. Hiertoe dient een melding via het DSO (omgevingsloket) te worden gedaan. Er mag pas met de bouw worden begonnen nadat de evaluatie van de bodemsanering door het bevoegd gezag (gemeente Hengelo) is ontvangen en er schriftelijk met de evaluatie is ingestemd.

- **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.

- **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).

- **Voorwaarden brandpreventief**

Van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dient men nog programma's van eisen conform de NEN 2535 en NEN 2575 ter goedkeuring in te dienen bij het bevoegd gezag. Deze moeten 3 weken voor de start van de werkzaamheden worden aangeboden. Bij het toepassen van brandkleppen in brand- en rookwerende scheidingen kan gedacht worden aan het toepassen van bijvoorbeeld producten van Rft (SC60 Cosmo terugslagkleppen) of een R200-klep die aangestuurd wordt via een rookmelder of de aanwezige brandmeldinstallatie.

- **Nog aan te leveren constructiestukken**

De volgende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring aan team VTH Leefomgeving overgelegd worden (via gemeente@hengelo.nl):

Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn dan wel het constructieprincipe betreft, te weten:

- Gewichtsberekening;
- Stabiliteitsberekening;
- Funderingsadvies inclusief aanvullende sonderingen;
- Palenplan;
- Specificaties van funderingspalen (leverancier);
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 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/of lateien;
- Uitvoeringstekening en (detail)berekening van houtconstructies;
- Uitvoeringstekening en (detail)berekening van staalconstructies;
- Uitvoeringstekening en berekening van de prefab dakconstructie;
- Berekening van de noodoverstorten;
- Uitvoeringstekening en berekening van de vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil met de aansluitende vloer;
- Berekeningen waaruit blijkt dat de constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk zelf voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de belastingen en belastingcombinaties bij brand;

Voorts wijzen wij u op

- **Bouwadviespeil**

Het bouwadviespeil voor het bouwwerk is 30 a 40 cm boven het straatpeil. Dit komt van een advies van het Waterschap.

Zie onder het advies van het Waterschap:

"Enige wat ik volgens mij nog niet heb gelezen is de aanleg hoogte van het gebouw, normaal adviseer ik om zo n 30 a 40 cm boven het straatpeil te gaan zitten. Maar dit advies moet eigenlijk van de gemeente komen, zou je dit nog kunnen opnemen?"

- **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.

- **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.

- **melden archeologische vondsten**

Als bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan moet dit direct bij de inspecteur monumentenzorg gemeld worden. [REDACTED]

- **Vergunning uitweg**

Voor het kunnen uitwegen op het parkeerterrein achter de woningen aan de Sloetweg 234a, 234b en 234c is een omgevingsvergunning nodig voor het uitwegen, voordat de parkeerplaatsen in gebruik kunnen worden genomen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Z2023-00001932 oprichten van een woonzorgcomplex

bouwnr	Adres	Objectgrootte	Gebouwfunctie
Beganegrond			
Appartement 01	Sloetsweg 240G	60 m ²	Woonfunctie
Appartement 02	Sloetsweg 240H	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 03	Sloetsweg 240A	60 m ²	Woonfunctie
Appartement 04	Sloetsweg 240B	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 05	Sloetsweg 240C	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 06	Sloetsweg 240D	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 07	Sloetsweg 240E	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 08	Sloetsweg 240F	55 m ²	Woonfunctie
Personeel ruimte	Sloetsweg 240	76 m ²	Gezondheidszorgfunctie
1^e verdieping			
Appartement 09	Sloetsweg 240S	60 m ²	Woonfunctie
Appartement 10	Sloetsweg 240T	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 11	Sloetsweg 240K	60 m ²	Woonfunctie
Appartement 12	Sloetsweg 240L	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 13	Sloetsweg 240M	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 14	Sloetsweg 240N	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 15	Sloetsweg 240P	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 16	Sloetsweg 240Q	55 m ²	Woonfunctie
Personeel ruimte	Sloetsweg 240R	76 m ²	Gezondheidszorgfunctie
2^e verdieping			
Appartement 17	Sloetsweg 240Y	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 18	Sloetsweg 240U	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 19	Sloetsweg 240V	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 20	Sloetsweg 240X	55 m ²	Woonfunctie
Appartement 21	Sloetsweg 240W	54 m ²	Woonfunctie

Bijlage:
Huisnummerkaarten





