

Domain Twente B.V.
[redacted]
Deldenerstraat 360
7555 AR Hengelo

Team VTH Leefomgeving
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Ontwerpbesluit

Kenmerk

Z2023-00002736

Datum

6 februari 2025

Beste [redacted],

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een ontwerpbesluit ter inzage leggen voor het oprichten van een appartementencomplex aan de Dr. Ariënsstraat 111 t/m 167 (oneven) 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, zienswijzen 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 Gemeenteblad, op www.jeleefomgeving.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0063-0201. Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage van 12 februari 2025 tot en met 25 maart 2025. 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 signature]
[redacted]
teammanager VTH Leefomgeving

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: Z2023-00002736

Aanvraag

Wij hebben op 22 december 2023 van Domain Twente B.V., [REDACTED], Deldenerstraat 360, 7555 AR in Hengelo een aanvraag ontvangen voor het oprichten van een appartementencomplex aan de Dr. Ariënsstraat 111 t/m 167 (oneven) 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 Z2023-00002736.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. Aanvraag Ingediende-aanvraag 22-12-2023.
2. 3A BEGANE GROND dd 16-09-2024 Rev B, ontvangen op 17 september 2024.
3. 3B EERSTE VERDIEPING dd 16-09-2024 Rev B, ontvangen op 17 september 2024.
4. 3C TWEEDE VERDIEPING dd 16-09-2024 Rev B, ontvangen op 17 september 2024.
5. 3D DERDE VERDIEPING dd 16-09-2024 Rev B, ontvangen op 17 september 2024.
6. 3E VIERDE VERDIEPING dd 16-09-2024 Rev B, ontvangen op 17 september 2024.
7. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling, ontvangen op 29 april 2024.
8. AERIUS ber Gebruiksfase , ontvangen op 29 april 2024.
9. AERIUS ber Realisatiefase , ontvangen op 29 april 2024.
10. AKO_24_034_03_galm_Wemenpark_Fase_3_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
11. Akoestisch onderzoek 24.034.01 VL Wemenpark Fase 3 versie 03 dd 1 september 2024, ontvangen op 3 september 2024.
12. Archeologie - advies regioarcheoloog - Advies BO+IVO-O Wemenpark, ontvangen op 15 augustus 2024.
13. Archeologie - advies regioarcheoloog - Toetsing BO+IVO-O Wemenpark, ontvangen op 15 augustus 2024.
14. Archeologie - Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie dd 07-08-2024, ontvangen op 26 augustus 2024.
15. BB_- _algemeen_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
16. BB_- _app_01-06_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
17. BB_- _app_02-05_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
18. BB_- _app_03_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
19. BB_- _app_04_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
20. BB_- _app_07-13-14-20_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
21. BB_- _app_08-12-15-19_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
22. BB_- _app_09-16_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
23. BB_- _app_10-17-24_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
24. BB_- _app_11-18_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
25. BB_- _app_21-27_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
26. BB_- _app_22-26_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
27. BB_- _app_23_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
28. BB_- _app_25_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
29. BB_- _app_28_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
30. BB_- _app_29_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
31. BENG berekening, ontvangen op 29 april 2024.
32. Bijlage 1 – Gevelaanzichten, ontvangen 17 januari 2025.
33. Bijlage 4 – Waterhuishoudkundigplan, ontvangen op 17 januari 2025
34. Boorstaten wemenweelde hengelo ontvangen 2 september 2024.
35. Brandveiligheidsrapport - Appartementen Wemenpark Hengelo 19072024, ontvangen op 26 augustus 2024.
36. Brandveiligheidstekeningen - Appartementen Wemenpark Hengelo 19072024, ontvangen op 26 augustus 2024.
37. DOORSNEDEN_Rev A dd 15-07-2024, ontvangen op 26 augustus 2024.
38. Fase_3_TECHNISCHE_PLATTEGRONDEN_pdf, ontvangen op 29 april 2024.

39. Fase_3_TECHNISCHE_PLATTEGRONDEN_pdf_1, ontvangen op 29 april 2024.
40. Geotechnisch_grondonderzoek_Hengelo_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
41. GEVELAANZICHTEN_dd 15-07-2024, ontvangen op 26 augustus 2024.
42. MPG berekening, ontvangen op 29 april 2024.
43. PRINCIPEDetails dd 25-04-2024, ontvangen op 17 september 2024.
44. QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN, ontvangen op 29 april 2024.
45. Quickscan_soortbescherming_Wnb_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
46. rapport_verkennend_bodemonderzoek_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
47. Rapportage BO en IVO Oldenzaalsestraat te Hengelo v2.0, ontvangen op 3 september 2024.
48. Ruimtelijke Onderbouwing (2) dd 17 januari 2025, ontvangen op 17 januari 2025.
49. Statische berekeningen, ontvangen op 29 april 2024.
50. Stikstofdepositieberekening_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
51. Uitgangspunten notitie_Waterschap_Vechtstromen_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
52. Voortoets_stikstof_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
53. Wemen Weelde_landschapsplan_Rev B, ontvangen op 18 december 2024.
54. Wemen Weelde_waterhuishoudkundig plan, ontvangen op 18 december 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 12 februari 2025 tot en met 25 maart 2025 ter inzage. Deze ter inzagelegging wordt gepubliceerd in week 7 in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad en op de website www.officiëlebekendmakingen.nl onder bekendmakingen, op www.jeleefomgeving.nl, in het gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0063-0201. 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.

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 de 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 "Maatschappelijk", omdat binnen de maatschappelijke bestemming wonen niet is toegestaan. Ook is het initiatief in strijd met de geldende bouwregels doordat ter plaatse van het beoogde gebouw geen bouwvlak aanwezig is. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hieraan wordt niet volledig voldaan, aangezien de maximale bouwhoogte van 12 meter wordt overschreden. De aanvraag voldoet ook niet aan de "Paraplusherziening wonen", omdat hierin is bepaald dat het toevoegen van (on)zelfstandige wooneenheden niet is toegestaan.

Wij hebben de aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid Wabo aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 Wabo. Voor de aanvraag is sprake van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid aanhef en sub a onder 3 Wabo.

Voor de aanvraag kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing voor afwijking van het bestemmingsplan.

Het bouwplan is in het kader van het vooroverleg ex. artikel 6.18 van de Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorbesproken met het bestuur van het waterschap Vechtstromen en akkoord bevonden. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie heeft het plan akkoord bevonden.

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.

Geluid

Voor woningen geldt bij wegverkeerslawaaï een wettelijke standaardwaarde van 53 dB(A). Als de geluidsbelasting hoger is dan de wettelijke standaardwaarde, heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid hiervan af te wijken. Hiervan afwijken is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan deze standaardwaarde te voldoen en de overschrijding door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt (art. 5.78u Bkl).

In de nota "Geluidbeleid gemeente Hengelo voor omgevingsvergunningen, vergunningen/ontheffingen APV, hogere grenswaarden wet geluidhinder – herziening 2020" van 20 oktober 2015 en aangepast 17 maart 2020 (verder te noemen Nota Geluid, herziening 2015) heeft het college vastgelegd hoe deze voorwaarden worden ingevuld.

In theorie is het mogelijk een asfalttype aan te brengen met nog hogere geluiddempende eigenschappen. Echter zal dit slechts +/- 3 dB reductie opleveren en zal er nog steeds sprake zijn van een geluidreductie boven de standaardwaarde. Dit vergt tevens aanzienlijke extra investeringen en geeft bovendien hogere onderhoudskosten. Het aanbrengen van ander asfalt stuit dan ook op overwegende bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van geluidschermen of het verder van de weg bouwen is op grond van stedenbouwkundige overwegingen onmogelijk of onwenselijk.

De overschrijding van de standaardwaarde mag niet hoger zijn dan de grenswaarde bedoeld in tabel 5.78u van het Bkl. Deze grenswaarde is 70 dB. In de onderhavige situatie wordt de grenswaarde niet overschreden.

Uit dit onderzoek blijkt dat in het maatgevende jaar 2040 de te verwachten geluidsbelasting hoger is dan de wettelijke standaardwaarde van 53 dB voor wegverkeerslawaaï door de Oldenzaalsestraat. De geluidbelasting is ten hoogste 64 dB. Er zijn extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te voldoen. Dit is onderbouwd in een akoestische rapportage naar de geluidwering ("**AKOESTISCH ONDERZOEK GELUIDBELASTING 29 WONINGEN APPARTEMENTENCOMPLEX WEMENPARK OLDENZAALSESTRAAT HENGLO 24.034.01 VERSIE 03 van 1 september 2024**").

Concluderend kan worden gesteld worden dat er geen wettelijke of beleidsmatige beletselen zijn voor het afwijken van de standaardwaarden.

Op basis van onderdeel d moet de aanvraag worden getoetst aan de gemeentelijke Welstandsnota. In deze nota zijn regels opgenomen over de vormgeving en de kleurstelling van het gebouw en de samenhang met de omgeving.

Hiervoor hebben wij op 8 mei 2024 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandcriteria "Complexen" met ambitieniveau hoog. De Stadsbouwmeester heeft op 31 mei 2024 geadviseerd dat de aanvraag niet in strijd is met deze criteria. De Stadsbouwmeester heeft daarbij de volgende voorwaarde opgenomen in het advies: *'de definitieve monsters van de kleuren- en materialen (inclusief ingevoegde monsterborden van het gevelmetselwerk) worden nog ter beoordeling tegemoet gezien.'*

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.

Ontwerpbesluit

De op 22 december 2023 aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan van Domain Twente B.V., [REDACTED], Deldenerstraat 360, 7555 AR in Hengelo voor het oprichten van een appartementencomplex aan de Dr. Ariënsstraat 111 t/m 167 (oneven) in Hengelo;

aan de omgevingsvergunning de in de bijlage genoemde voorschriften verbinden;

van de omgevingsvergunning maken de volgende documenten deel uit:

1. Aanvraag Ingediende-aanvraag 22-12-2023.
2. 3A BEGANE GROND dd 16-09-2024 Rev B, ontvangen op 17 september 2024.
3. 3B EERSTE VERDIEPING dd 16-09-2024 Rev B, ontvangen op 17 september 2024.
4. 3C TWEEDE VERDIEPING dd 16-09-2024 Rev B, ontvangen op 17 september 2024.
5. 3D DERDE VERDIEPING dd 16-09-2024 Rev B, ontvangen op 17 september 2024.
6. 3E VIERDE VERDIEPING dd 16-09-2024 Rev B, ontvangen op 17 september 2024.
7. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling, ontvangen op 29 april 2024.
8. AERIUS ber Gebruiksfase , ontvangen op 29 april 2024.
9. AERIUS ber Realisatiefase , ontvangen op 29 april 2024.
10. AKO 24.034.02 GAK Wemenpark Fase 3, ontvangen op 5 februari 2025.
11. AKO 24_034_01_versie_01_Wemenpark_Fase_3__pdf, ontvangen op 29 april 2024.
12. AKO 24_034_03_galm_Wemenpark_Fase_3_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
13. Akoestisch onderzoek 24.034.01 VL Wemenpark Fase 3 versie 03 dd 1 september 2024, ontvangen op 3 september 2024.
14. Archeologie - advies regioarcheoloog - Advies BO+IVO-O Wemenpark, ontvangen op 15 augustus 2024.
15. Archeologie - advies regioarcheoloog - Toetsing BO+IVO-O Wemenpark, ontvangen op 15 augustus 2024.
16. Archeologie - Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie dd 07-08-2024, ontvangen op 26 augustus 2024.
17. BB_-_algemeen_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
18. BB_-_app_01-06_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
19. BB_-_app_02-05_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
20. BB_-_app_03_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
21. BB_-_app_04_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
22. BB_-_app_07-13-14-20_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
23. BB_-_app_08-12-15-19_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
24. BB_-_app_09-16_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
25. BB_-_app_10-17-24_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
26. BB_-_app_11-18_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
27. BB_-_app_21-27_pdf, ontvangen op 29 april 2024.

28. BB_-_app_22-26_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 29. BB_-_app_23_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 30. BB_-_app_25_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 31. BB_-_app_28_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 32. BB_-_app_29_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 33. BENG berekening, ontvangen op 29 april 2024.
 34. Bijlage 1 – Gevelaanzichten, ontvangen 17 januari 2025.
 35. Bijlage 4 – Waterhuishoudkundigplan, ontvangen op 17 januari 2025.
 36. Boorstaten wemenweelde hengelo ontvangen 2 september 2024.
 37. Brandveiligheidsrapport - Appartementen Wemenpark Hengelo 19072024, ontvangen op 26 augustus 2024.
 38. Brandveiligheidtekeningen - Appartementen Wemenpark Hengelo 19072024, ontvangen op 26 augustus 2024.
 39. DOORSNEDEN_Rev A dd 15-07-2024, ontvangen op 26 augustus 2024.
 40. Fase_3_TECHNISCHE_PLATTEGRONDEN_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 41. Fase_3_TECHNISCHE_PLATTEGRONDEN_pdf_1, ontvangen op 29 april 2024.
 42. Geotechnisch grondonderzoek Hengelo_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 43. GEVELAANZICHTEN_dd 15-07-2024, ontvangen op 26 augustus 2024.
 44. MPG berekening, ontvangen op 29 april 2024.
 45. PRINCIPEDetails dd 25-04-2024, ontvangen op 17 september 2024.
 46. QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN, ontvangen op 29 april 2024.
 47. Quicksan_soortbescherming_Wnb_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 48. rapport_verkennend_bodemonderzoek_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 49. Rapportage BO en IVO Oldenzaalsestraat te Hengelo v2.0, ontvangen op 3 september 2023.
 50. Ruimtelijke Onderbouwing (2) dd 17 januari 2025, ontvangen op 17 januari 2025.
 51. Statische berekeningen, ontvangen op 29 april 2024.
 52. Stikstofdepositieberekening_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 53. Uitgangspunten notitie_Waterschap_Vechtstromen_pdf , ontvangen op 29 april 2024.
 54. Voortoets_stikstof_pdf, ontvangen op 29 april 2024.
 55. Wemen Weelde_landschapsplan_Rev B, ontvangen op 18 december 2024.
 56. Wemen Weelde_waterhuishoudkundig plan, ontvangen op 18 december 2024.
- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde, FONS B.V., [REDACTED], Oosterveldsingel 53, 7558 PJ in Hengelo.
 - mededeling van dit besluit doen aan eventuele andere, al dan niet als adviseur bij de besluitvorming betrokken bestuursorganen en instanties door toezending van een exemplaar van dit besluit;
 - dit ontwerpbesluit gedurende zes weken van 12 februari 2025 tot en met 25 maart 2025 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 en op de website www.officielebekendmakingen.nl onder bekendmakingen, op www.jeleefomgeving.nl, in het Gemeentebled en op www.ruimtelijkeplannen.nl met het kenmerk NL.IMRO.0164.OV0063-0201.

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	€ [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, 6 februari 2025

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Hengelo,



[REDACTED]
teammanager VTH Leefomgeving

Bijlage

Voorschriften behorend bij het ontwerpbesluit d.d. 06-02-2025, kenmerk Z2023-00002736, 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.

- **Voorschriften geluidwerende voorzieningen**

Geluidwering gevels

De gevels en daken van het pand dienen te worden opgebouwd uit de materialen genoemd in het rapport "akoestisch onderzoek geluidwering" versie 01 met rapportnummer 24.032.02 met datum 22 maart 2024.

Galm

Om galm in de gemeenschappelijke verkeersruimten te voorkomen dienen de verkeersruimten te worden afgewerkt met de materialen genoemd in het rapport "Galm van de gemeenschappelijke verkeersruimten appartementen Wemenpark fase 3" met rapport nummer 24.034.03. Indien er andere materialen gebruikt worden dan is de voorwaarde dat de geluidabsorptie in de 125Hz octaafband minimaal 0,32 bedraagt.

- **Parkeren**

De 38 parkeerplaatsen die zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en 'Wemen Weelde_landschapsplan_Rev B', ontvangen op 21 december 2024 behorende bij dit besluit, moeten bruikbaar en beschikbaar zijn en blijven. Deze dienen te zijn gerealiseerd voordat de appartementencomplex in gebruik mag worden genomen.

- **Archeologisch onderzoek**

Een proefsleuvenonderzoek is noodzakelijk en dient te worden aangeleverd ter goedkeuring uiterlijk drie weken voor de start van werkzaamheden. De stukken kunnen worden ingediend bij team VTH Leefomgeving via omgevingsloket@hengelo.nl.

- **Waterhuishouding**

Een deel van de waterberging is voorgesteld op de parkeerplaatsen en wandelpaden (7 centimeter). De parkeerplaatsen en wandelpaden moeten bijvoorbeeld met verhoogde banden worden aangelegd, zodat het water ook hierbinnen wordt opgevangen en niet direct wegstroomt.

- **Voorwaarde advies welstand van de Stadsbouwmeester**

De definitieve monsters van de kleuren- en materialen (inclusief ingevoegde monsterborden van het gevelmetselwerk) worden nog ter beoordeling tegemoet gezien.

- **Voorwaarde brand preventief**

Van de aan te brengen overdrukinstallatie voor het trappenhuis dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en ter goedkeuring bij het bevoegd gezag te worden ingediend.

- **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).

- **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):

- 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;
 - 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 geveldragere en lateien;
- Uitvoeringstekening en berekening van prefab betonplaten, zoals balkons en galerijen;
- Uitvoeringstekening en (detail)berekening van staalconstructies;
- Uitvoeringstekening en berekening van de prefab dakconstructie;
- 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.

- **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.

Voorts wijzen wij u op

- **Bouwadviespeil**
Het bouwadviespeil voor het bouwwerk is 18.30 m + N.A.P.
- **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.
- **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.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

BAG-tabel bouwgegevens

Z2023-00002736 Oprichten van een appartementencomplex

App. nummer	Adres	Oppervlakte	Gebruiksdoel
Begane grond			
Appartement 1	Dr. Ariënsstraat 111	90 m ²	Woonfunctie
Appartement 2	Dr. Ariënsstraat 113	68 m ²	Woonfunctie
Appartement 3	Dr. Ariënsstraat 127	73 m ²	Woonfunctie
Appartement 4	Dr. Ariënsstraat 129	73 m ²	Woonfunctie
Appartement 5	Dr. Ariënsstraat 153	68 m ²	Woonfunctie
Appartement 6	Dr. Ariënsstraat 155	91 m ²	Woonfunctie
1^e verdieping			
Appartement 7	Dr. Ariënsstraat 115	112 m ²	Woonfunctie
Appartement 8	Dr. Ariënsstraat 117	111 m ²	Woonfunctie
Appartement 9	Dr. Ariënsstraat 131	101 m ²	Woonfunctie
Appartement 10	Dr. Ariënsstraat 133	71 m ²	Woonfunctie
Appartement 11	Dr. Ariënsstraat 135	111 m ²	Woonfunctie
Appartement 12	Dr. Ariënsstraat 157	111 m ²	Woonfunctie
Appartement 13	Dr. Ariënsstraat 159	113 m ²	Woonfunctie
2^e verdieping112			
Appartement 14	Dr. Ariënsstraat 119	112 m ²	Woonfunctie
Appartement 15	Dr. Ariënsstraat 121	111 m ²	Woonfunctie
Appartement 16	Dr. Ariënsstraat 137	101 m ²	Woonfunctie
Appartement 17	Dr. Ariënsstraat 139	71 m ²	Woonfunctie
Appartement 18	Dr. Ariënsstraat 141	68 m ²	Woonfunctie
Appartement 19	Dr. Ariënsstraat 161	111 m ²	Woonfunctie
Appartement 20	Dr. Ariënsstraat 163	112 m ²	Woonfunctie
3^e verdieping			
Appartement 21	Dr. Ariënsstraat 123	101 m ²	Woonfunctie
Appartement 22	Dr. Ariënsstraat 125	107 m ²	Woonfunctie
Appartement 23	Dr. Ariënsstraat 143	101 m ²	Woonfunctie

Appartement 24	Dr. Ariënsstraat 145	71 m ²	Woonfunctie
Appartement 25	Dr. Ariënsstraat 147	68 m ²	Woonfunctie
Appartement 26	Dr. Ariënsstraat 165	106 m ²	Woonfunctie
Appartement 27	Dr. Ariënsstraat 167	101 m ²	Woonfunctie
4^e verdieping			
Appartement 28	Dr. Ariënsstraat 149	102 m ²	Woonfunctie
Appartement 29	Dr. Ariënsstraat 151	102 m ²	Woonfunctie

Kennisgeving ontwerpbesluit op Omgevingsvergunning, oprichten van een appartementencomplex aan de Dr. Ariënsstraat 111 t/m 167 (oneven) in Hengelo

Kennisgeving ontwerpbesluit Omgevingsvergunning, Dr. Ariënsstraat 111 t/m 167 (oneven) in Hengelo

De gemeente heeft een ontwerpbesluit opgesteld op de aanvraag met zaaknummer Z2023-00002736 voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementencomplex op locatie Dr. Ariënsstraat 111 t/m 167 (oneven) 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 12 februari 2025. Het plan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0164.OV0063-0201.

De digitale ter inzage legging vindt plaats via Kennisgeving ontwerpbesluit op Omgevingsvergunning, oprichten van een appartementencomplex aan de Dr. Ariënsstraat 111 t/m 167 (oneven) in Hengelo. 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.

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.