

[Redacted address]

Afdeling Ruimte en Bouwen
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

Toezening besluit op uw aanvraag voor een
omgevingsvergunning

Kenmerk

O-2020-0327-5278591

Datum

24 februari 2021

Geachte [Redacted],

Wij hebben een positief besluit genomen op uw aanvraag. Dit betekent dat wij een omgevingsvergunning aan u verlenen voor het oprichten van een bedrijfswoning en het verplaatsen van een uitweg en daarbij handelen in strijd met het bestemmingsplan aan de van Lennepstraat 38 en 40 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 en beroep 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.hengelo.nl onder bekendmakingen, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl (plan IDN NL.IMRO.0164.OV0032-0301).

Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. Tijdens deze inzageperiode kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld tegen het besluit en een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Naleven voorschriften

Wij hebben voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning. Aan deze voorschriften moet u zich houden. Daarnaast gelden nog andere wettelijke voorschriften, zoals ook in de omgevingsvergunning is aangegeven. Door toezichthouders van de gemeente Hengelo wordt hierop gecontroleerd. Als u zich niet aan de voorschriften houdt, moet u rekening houden met handhavend optreden.

Hebt u nog vragen?

Als u na het lezen van deze brief nog vragen hebt, kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met uw contactpersoon. Uw contactpersoon staat onder 'behandeld door' onderaan deze brief. Houd het kenmerk van deze brief bij de hand als u contact met ons opneemt, zodat wij u sneller en beter kunnen helpen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Hengelo,
namens dezen,
hoofd afdeling Ruimte en Bouwen



mr. P. Braamhaar

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

Behandeld door
de heer J. olde Nordkamp
Tel. 074-2459649

OMGEVINGSVERGUNNING

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

Kenmerk: O-2020-0327-5278591

Aanvraag

Wij hebben op 29 juni 2020 van Archimees als gemachtigde van [REDACTED] van [REDACTED] een aanvraag ontvangen voor het oprichten van een bedrijfswoning en het verplaatsen van een uitweg en daarbij handelen in strijd met het bestemmingsplan aan de van Lennepstraat 38 en 40 in Hengelo. Bij deze aanvraag is sprake van activiteit(en) als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, sub a en artikel 2.2, 1e lid, sub e van de Wabo. Wij hebben de aanvraag geregistreerd en in behandeling genomen onder nummer O-2020-0327.

Van de aanvraag maken de volgende stukken deel uit:

- *Aanvraag (OLO)*
- *Bouwbesluittoetsing2012_EPC_MPG-25jun2020_pdf (esluittoetsing2012_EPC_MPG-25jun2020_pdf)*
- *fotos_bestaand_pdf (fotos_bestaand_pdf)*
- *melding_immobiel_bus_melding_pdf (melding_immobiel_bus_melding_pdf)*
- *Revisie_aansluiting_vuilwaterriool_pdf (Revisie_aansluiting_vuilwaterriool_pdf)*
- *Ruimtelijke onderbouwing Van Lennepstraat 38-40 vastgesteld*
- *saneringstekening_2020-07-29_pdf (saneringstekening_2020-07-29_pdf)*
- *Statische berekeningen aangepast 20-10-2020 (-01__Algehele_Constructie_20-10-2020)*
- *tek 301 plattegronden situatie gewijzigd 2020-12-13 versie G (_Lennepstraat_Hengelo_301_2020-12-13_)*
- *tek 302 gevels en doorsnede gewijzigd_2020-10-23_versie F (_Lennepstraat_Hengelo_302_2020-10-23)*
- *tek T01 Palenplan_-_balkenrooster_2020-10-23 versie B (Palenplan_-_balkenrooster_2020-10-23)*
- *tek T05-21 technisch blad en riolering 25 juni 2020 (1852T0621-A0-25jun2020_pdf)*
- *tek T05-22 technisch blad en riolering 25 juni 2020 (1852T0622-A0-25jun2020_pdf)*
- *tek T05-31 principe details dd 26-06-2020_V2_pdf (1852T0631-A0-25jun2020_V2_pdf)*
- *Veilig-onderhoud-op-en-aan-gebouwen_pdf (-Veilig-onderhoud-op-en-aan-gebouwen_pdf)*
- *Verkennd bodem onderzoek 18_december_2018_pdf (aat_38_te_Hengelo_-_18_december_2018_pdf)*
- *VV 231. (Ontwerp) omgevingsvergunning uitgebreide procedure*

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 hoofdstuk 1 en 2 en artikel 7.3 van 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 heeft vanaf 23 december 2020 tot en met 2 februari 2021 ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in week 52 in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad en op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen en in de Staatscourant. Tijdens deze ter inzage legging is een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn betrokken bij de definitieve besluitvorming. Deze zienswijzen hebben ons geen aanleiding gegeven om te besluiten in afwijking van het ontwerpbesluit, wel is de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aangepast.

De verlening van de omgevingsvergunning wordt in week 9 gepubliceerd in de advertentie van de gemeente in het Hengelo's Weekblad, op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen, en in week 8 in de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl (plan IDN NL.IMRO.0164.OV0032-0301).

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 maken, hebben of veranderen van een uitweg (activiteit als bedoeld in artikel 2.2., 1^e lid aanhef en onder e Wabo)

De aanvraag moet worden getoetst aan de criteria die staan artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2010). Hierbij geldt dat de aanvraag moet worden geweigerd als niet voldaan wordt aan één of meer van deze criteria.

Wij hebben bij de toetsing van de aanvraag en de ingediende gegevens vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de vastgestelde criteria. Het is aannemelijk dat het veilig en doelmatig gebruiken van de weg is gewaarborgd. Daarnaast is het uiterlijk aanzien van de omgeving en de groenvoorzieningen in de gemeente gewaarborgd.

Er is op basis van bovenstaande beoordelingen geen aanleiding de gevraagde vergunning te weigeren voor wat betreft de activiteit "het hebben van een uitweg".

Onderdeel 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 "Vooroorlogse wijken 2016 (deel 1)" en past niet binnen de bestemming "Bedrijf", omdat een bedrijfswoning 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. Deze ruimtelijke onderbouwing is n.a.v. de zienswijze aangepast op de onderdelen geluid en trillingshinder.

Het plan past binnen de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, 3^e lid van het Bro vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor géén verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Aangezien het bouwplan betrekking heeft op een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, lid b, van het Bro, hoeft op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De bevoegdheid hiervoor is bij raadsbesluit van 9 november 2010 gedelegeerd aan ons college, op grond van artikel 6.12, derde lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening. 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 4 augustus 2020 de aanvraag voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Hij heeft getoetst aan de welstandcriteria "Vooroorlogse woonwijken" met ambitieniveau hoog. De Stadsbouwmeester heeft op 14 augustus 2020 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". Ook de ingediende zienswijze leidt niet tot een ander oordeel.

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 29 juni 2020, aangevraagde omgevingsvergunning verlenen aan [REDACTED], [REDACTED] voor het oprichten van een bedrijfswoning en het verplaatsen van een uitweg en daarbij handelen in strijd met het bestemmingsplan aan de van Lennepstraat 38 en 40 in Hengelo met IDN nummer NL.IMRO.0164.OV0032-0301;
- aan de omgevingsvergunning de in de bijlage genoemde voorschriften verbinden;
- van de omgevingsvergunning maken de volgende documenten deel uit:
 - *Aanvraag (OLO)*
 - *Akkoord Welstandsadvies 14-08-2020*
 - *Bouwbesluittoetsing2012_EPC_MPG-25jun2020_pdf (esluittoetsing2012_EPC_MPG-25jun2020_pdf)*
 - *fotos_bestaand_pdf (fotos_bestaand_pdf)*
 - *melding_immobiel_bus_melding_pdf (melding_immobiel_bus_melding_pdf)*
 - *Revisie_aansluiting_vuilwaterriool_pdf (Revisie_aansluiting_vuilwaterriool_pdf)*
 - *Ruimtelijke onderbouwing Van Lennepstraat 38-40 vastgesteld*
 - *saneringstekening_2020-07-29_pdf (saneringstekening_2020-07-29_pdf)*
 - *Statische berekeningen aangepast 20-10-2020 (-01__Algehele_Constructie_20-10-2020)*
 - *tek 301 plattegronden situatie gewijzigd 2020-12-13 versie G*
(_Lennepstraat_Hengelo_301_2020-12-13_)
 - *tek 302 gevels en doorsnede gewijzigd 2020-10-23 versie F*
(_Lennepstraat_Hengelo_302_2020-10-23)
 - *tek T01 Palenplan_-_balkenrooster_2020-10-23 versie B (Palenplan_-_balkenrooster_2020-10-23)*
 - *tek T05-21 technisch blad en riolering 25 juni 2020 (1852T0621-A0-25jun2020_pdf)*
 - *tek T05-22 technisch blad en riolering 25 juni 2020 (1852T0622-A0-25jun2020_pdf)*
 - *tek T05-31 principe details dd 26-06-2020_V2_pdf (1852T0631-A0-25jun2020_V2_pdf)*
 - *Veilig-onderhoud-op-en-aan-gebouwen_pdf (-Veilig-onderhoud-op-en-aan-gebouwen_pdf)*
 - *Verkennd bodem onderzoek 18_december_2018_pdf (aat_38_te_Hengelo_-_18_december_2018_pdf)*
 - *VV 231. (Ontwerp) omgevingsvergunning uitgebreide procedure*

- een exemplaar van dit besluit zenden aan de gemachtigde Archimees, Pastoriestraat 53, 7551 DJ 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;
- een kennisgeving van de zakelijke inhoud van het besluit opnemen in de gemeentelijke advertentie in het Hengelo's Weekblad en op de website www.hengelo.nl onder bekendmakingen.

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 zes weken gebruik mag maken van de vergunning.

Binnen zes weken na verzending 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:

2.3.1.1 Bouwactiviteit omgevingsvergunning inclusief 1e welstandstoets	€ 5.909,77
2.3.3.3 Planologisch strijdig gebruik met bouwactiviteit (buitenplanse afwijking)	€ 4.292,64
2.3.8 Uitweg / Inrit	€ 360,00
2.4.1 In mindering brengen leges vooroverleg of conceptaanvraag	€ -138,00

Totaalbedrag: € 10.424,41

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

Hengelo, 24 februari 2021

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Hengelo,
namens dezen,
hoofd afdeling Ruimte en Bouwen



mr. P. Braamhaar

Bijlage

Voorschriften behorend bij besluit d.d. 24 februari 2021, kenmerk O-2020-0327-5278591, tot verlening van een omgevingsvergunning.

deel bouwen

Startmelding:

De start van de werkzaamheden op de bouwlocatie moet twee werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden worden gemeld bij de afdeling Ruimte en Bouwen via het [digitale formulier](#) op de website.

- **Nog aan te leveren gegevens:**

De volgende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring aan de afdeling Ruimte en Bouwen 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:
 - tekening en berekening van de begane grondvloer;
 - tekening en berekening van de 1e verdiepingvloer;
 - tekening en berekening van de staalconstructie - inclusief detailberekening;
 - kalenderstaten en inmeetgegevens van de stalen buispalen;
 - trillingen welke kunnen voortvloeien uit het toe te passen paalsysteem mogen de grenswaarden, welke zijn gesteld in de SBR-richtlijnen, t.b.v. trillingen niet overschrijden;

- **Melding start funderings- en betonwerkzaamheden:**

De aanvang van eventuele grondverbeteringwerkzaamheden en het inbrengen van funderingspalen moet twee werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden en het storten van beton moet één dag voor aanvang van de werkzaamheden worden gemeld bij de afdeling Ruimte en Bouwen (074 - 245 88 75).

- **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 de afdeling Ruimte en Bouwen worden gemeld (074 - 245 88 75). Deze delen mogen niet zonder toestemming van de afdeling Ruimte en Bouwen aan het oog worden onttrokken gedurende twee werkdagen na het tijdstip van kennisgeving.

- **Gereedmelding:**

Het gereedkomen van de werkzaamheden op de bouwlocatie moet twee werkdagen voor aanvang van die werkzaamheden worden gemeld bij de afdeling Ruimte en Bouwen via het [digitale formulier](#) op de website.

- **BUS-melding:**

In verband met het 'verplaatsen en verminderen van grond' ter plaatse van de nieuwbouw van de geplande woning met bijbehorende tuin dient er een saneringsplan te worden ingediend of een BUS-melding te worden gedaan. De omgevingsvergunning, activiteit bouwen, wordt pas van kracht als met de BUS-melding of het saneringsplan is ingestemd en er conform de BUS-melding of het

saneringsplan is gesaneerd. Daarbij dient ook een formele instemming met de sanering door het bevoegd gezag (beschikking op het evaluatierapport) te zijn verkregen.

- De woning mag nooit los van het bedrijf mag worden gebruikt of bewoond. Het zal altijd een bedrijfswoning moeten blijven.

Voorts wordt er gewezen op:

Onderdeel Inrit / Uitweg

- De uitweg op gemeentegrond wordt door de gemeente, voor rekening van u als vergunninghouder, aangelegd.

Onderdeel bouwen

- De algemeen verbindende voorschriften van het Bouwbesluit 2012, het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening zijn op het bouwen en het in gebruik hebben van het bouwwerk van toepassing.
- Als bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan moet dit direct bij de inspecteur monumentenzorg gemeld worden. De heer Jan Kees Stegeman is bereikbaar via 074 – 245 92 41 of j.stegeman@hengelo.nl.
- 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).
- De riolering van het nieuwe gedeelte moet op eigen terrein aangesloten worden op de bestaande riolering. Mocht u een nieuwe aansluiting willen, dan kunt u deze aanvragen via de site van de gemeente Hengelo.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Objectgrootte:	van Lennepstraat 38: 226 m ² , van Lennepstraat 40: 185 m ²
Gebouwfunctie:	van Lennepstraat 38: woonfunctie, van Lennepstraat 40: industriefunctie
Oorspronkelijk gebouwd:	1971
Adres:	van Lennepstraat 38 en 40

IDN Nummer:

Omgevingsvergunning Van Lennepstraat 38 en 40
NL.IMRO.0164.OV0032-0301