



Stichting Wocom
Postbus 36
5710 AA Someren

Helmond, 05 november 2019
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Zaaknummer: 34105306

Ons kenmerk: 2019-X0863
Uw kenmerk: OLO 4534341

Tel.nummer: (0492-) 587527
Uw bericht van:

Geachte heer Verhagen,

Op 12 juli 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor Herontwikkeling Annawijk (hofje). De aanvraag gaat over de locatie Postelstraat 15 t/m 29 oneven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-X0863. Over de voortgang van de behandeling van deze aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerp beschikking

Uw aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 november ter inzage gelegd. U kunt tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerpbeschikking treft u hierbij aan.

Overige informatie

Hebt u nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op. Dat kan telefonisch of via e-mailadres: omgevingsvergunningen@helmond.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Helmond

L. Reijnen
Bouwplancoördinator

Bijlage

- Kennisgeving
- Ontwerp beschikking



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 12 juli 2019 met bijlagen van:

Naam	Stichting Wocom
Adres	Postbus 36
Postcode + woonplaats	5710 AA Someren

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving "Herontwikkeling Annawijk (hofje)" op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie H, nummer 01968, gelegen aan Postelstraat 15 t/m 29 oneven .

Besluit

de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor de volgende activiteiten te verlenen:

bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo)

Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: het (ver)bouwen van een bouwwerk".

handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c)

Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: planologisch strijdig gebruik".

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in het Omgevingsloket met 'beschikking' aangegeven bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Advies

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag om omgevingsvergunning ter advies aan instantie(s) gezonden. Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- Waterschap Aa en Maas: Uit de digitale watertoets(dd 23-4-2019) blijkt dat het waterbelang niet groot is (ruimtelijke onderbouwing pagina 21). Bij deze ontwikkeling worden onze waterbelangen niet geraakt en neemt het bebouwd oppervlak niet met meer dan 2000 m2 toe.
- Provincie Noord-Brabant: Er zijn geen provinciale belangen.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 5 april 2011 gelet op de artikelen 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° en 2.27, eerste lid van de Wabo, art. 6.5, derde lid van het Bor en art 6.12 van de Wro, besloten dat geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist voor zover het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van art. 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Om deze reden is in dit geval geen 'verklaring van geen bedenkingen' vereist.

Zienswijzen en adviezen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 november 2019 ter inzage gelegen. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kan iedereen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling kenbaar te maken.



Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan burgemeester en wethouders, p/a Afdeling Transactionele Dienstverlening, Team Vergunningen, Postbus 950, 5700 AZ Helmond. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kan een afspraak worden gemaakt bij Afdeling Transactionele Dienstverlening, Team Vergunningen (iedere werkdag te bereiken onder telefoonnummer 0492-587764).

Helmond, 5 november 2019
namens burgemeester en wethouders van Helmond,

L. Reijnen
Bouwplancoördinator

Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2019-X0863) onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan "Annawijk - spoorknoop", waarin de ondergrond de bestemming "Wonen" heeft. In het volgende onderdeel wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven;
- het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- aannemelijk is dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit en gemeentelijke bouwverordening;

Toestemming

Toestemming verlenen voor de activiteit bouwen, mits gebouwd wordt overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en met inachtneming van de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente, en voorts onder de hierna genoemde voorschriften.

Voorschriften

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

- als peil (= bovenkant afgewerkte begane grondvloer) wordt aangehouden een niveau, zoals het door de gemeente zal worden aangegeven; de bouw mag niet worden gestart als de peilhoogte nog niet door de gemeente is aangewezen in het terrein;
- als rooilijn wordt aangehouden de lijn zoals deze door de gemeente zal worden aangegeven; de bouw mag niet worden gestart, als de rooilijn nog niet door de gemeente is aangewezen in het terrein;
- met de uitvoering van de (overige) constructieonderdelen mag niet worden begonnen voordat hiervan, ten minste drie weken voordat de onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen ter controle zijn ingediend, waarbij het navolgende nog verwerkt dient te worden:
 - a) Hoofdberekening aanvullen met constructie boven peil.
 - b) Tekeningen van constructie aanleveren.
 - c) Wanneer geen deugdelijke werkvloer wordt toegepast onder de fundering, maar direct op een folie op zand wordt gestort dient de dekking op de onderwapening conform de vigerende norm te voldoen aan: $k_2 \geq c_{min,dur} + 50 \text{ mm}$.
- met de bouw mag niet worden begonnen voordat het definitieve bouwveiligheidsplan is goedgekeurd en een ontheffing voor het plaatsen van voorwerpen op de openbare weg is ingediend en verleend. Aanvraagformulieren voor deze ontheffing vindt u op de website van de gemeente Helmond of via deze link: <https://www.helmond.nl/1/producten/Voorwerpen-op-de-openbare-weg>;
- met de uitvoering van de riolering van het bouwwerk mag niet worden begonnen alvorens hiervan, ten minste zes weken voordat deze onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen, met daarin/op aangegeven capaciteiten en diameters door de directeur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer zijn goedgekeurd. Voor uitvoering van de aansluiting kunt u contact opnemen met de toezichthouder of de wijkopzichter. Over de aansluitkosten krijgt u apart bericht.
- voordat de riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool, dienen de aansluitkosten betaald te zijn;
- in verband met de hoge archeologische verwachtingswaarde mag met de grondwerkzaamheden en aanlegwerkzaamheden niet worden begonnen voordat een opgraving plaats heeft gevonden door een daarvoor gecertificeerd bedrijf, volgens een door de gemeente Helmond goedgekeurd Programma van Eisen. De opgraving dient te voldoen aan de vigerende versie van Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Er mag pas worden gestart met de werkzaamheden als de gemeente het gebied archeologisch heeft vrijgegeven.
- er dient nog een bodemonderzoek plaats te vinden volgens NEN 5740 en zo nodig uitgebreid met een asbestonderzoek volgens de NEN 5707. Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de gemeente hier goedkeuring op gegeven heeft. Daar waar nodig kunnen nadere eisen gesteld worden.
- zodra de bestaande woningen zijn gesloopt dien men te sonderen en een sonderingsrapport uit te brengen.

- Op basis van het Akoestisch onderzoek is gebleken dat er sprake is van overschrijding van de geldende geluidsvoorkeursgrenswaarde voor een woning aan het spoor(wet geluidhinder art. 106, Besluit geluidshinder art. 4.9 en 410). De gemeente is voornemens, met in acht neming van de in het plan opgenomen maatregelen, een hogere waarde vast te stellen voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Daarvoor volgt een apart besluit. De vergunning mag niet eerder ten uitvoer worden gebracht alvorens dat besluit onherroepelijk is.

onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- het aangevraagde gebruik niet voldoet aan (de regels van) het geldende bestemmingsplan "Annawijk - spoorknoop" met als bestemming "Wonen", omdat:
 - de voorgevels van het hofje niet in een naar de weg gekeerde bouwgrens liggen(artikel 10.2.1a);
 - de bouwgrens wordt overschreden met (maximaal) 2,4 meter en daarmee het gebouw tevens voor het zelfde gedeelte buiten het bouwvlak ligt(artikel 10.2.1a);
 - de diepte van het hoofdgebouw meer dan 13m1 bedraagt(artikel 10.2.1d);
 - de benodigde parkeerplaatsen niet worden aangelegd en in stand gehouden op eigen terrein
- artikel 2.12, lid 1, a, 3° Wabo een juridische mogelijkheid biedt om voor zo'n afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen;
- als onderlegger hiervoor een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, waarin de afwijking van het bestemmingsplan en de verantwoording ervan nader is omschreven;
- het voornemen om via de verlening van een omgevingsvergunning de gevraagde afwijking van het geldende bestemmingsplan toe te staan is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd, waarna het ontwerpbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken voor de duur van 6 weken ter inzage zijn gelegd, gedurende welke termijn iedereen mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kon indienen;
- er zijn wel/geen (PM) zienswijzen ingediend;
- mede ter garantie van de economische uitvoerbaarheid, is de aansprakelijkheid voor eventuele gerechtvaardigde planschadeclaims (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) via een zogenoemde "Anterieure overeenkomst" afgewenteld;
- het initiatief is – mede gezien de inhoud van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing - niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening;

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan, zulks onder de volgende voorschriften.

Voorschriften

Bij de uitvoering van de activiteit dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

- Bij de uitvoering van het project moet voldaan worden aan de uitgangspunten, als verwoord in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing;