



Stichting Bref Vastgoedfonds
De heer A.H. Lopik
Duivelsbruglaan 100 C2
4835 JJ Breda

Helmond, 19 maart 2021
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Zaaknummer: 34447085

Ons kenmerk: 2020-X1493
Uw kenmerk: OLO 5325023

Tel.nummer: (0492-) 58 77 07
Uw bericht van:

Beste heer Lopik,

Op 28 oktober 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag staat bij ons met de volgende gegevens geregistreerd:

Registratienummer	2020-X1493
Locatie	Burgemeester Geukerspark 1
Activiteit(en)	Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo), Handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo)
Omschrijving	oprichten horecapaviljoen

In deze brief informeren wij u over de voortgang van uw aanvraag.

Omgevingsvergunning verleend

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning is bijgevoegd. Wij adviseren u om de vergunning met de bijbehorende bijlagen en eventuele voorschriften zorgvuldig door te nemen. De vergunning moet tijdens de uitvoering steeds op het terrein aanwezig zijn. Het besluit tot vergunningverlening wordt door ons gepubliceerd.

Betaling leges

Op grond van de Legesverordening van de gemeente Helmond bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag leges verschuldigd. Over de leges krijgt u nog apart bericht.

Beroepsmogelijkheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van het besluit (waarvan vooraf openbare kennisgeving wordt gedaan) een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Ook kan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Opmerking verdient dat geen beroep meer kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij in het kader van de eerder gevolgde voorbereidingsprocedure geen zienswijze naar voren heeft gebracht.



Het uitzetten van de rooilijn en peilhoogte

Met de bouw mag niet worden begonnen voordat de rooilijn en de peilhoogte door de gemeente in het terrein zijn aangewezen en gecontroleerd. Hiervoor kunt u contact opnemen met het onze medewerkers Gegevensbeheer van het Team Informatiediensten, telefonisch bereikbaar onder nummer (0492) 58 70 30. Neem tijdig contact op. Voor aanwijzing in het terrein ten minste 5 werkdagen van tevoren; voor de controle ten minste 2 werkdagen van tevoren.

Start en gereedmelding werkzaamheden

Wettelijk is het verplicht de feitelijke aanvang van de (bouw)activiteiten ten minste twee werkdagen van tevoren bij ons te melden. Dit doet u door een e-mail te sturen naar toezichtbouwenwonen@helmond.nl of door te bellen naar (0492) 58 76 19. Vermeld hierbij de startdatum van de bouwwerkzaamheden, het dossiernummer en zo mogelijk het OLO-nummer.

Wettelijk is het ook verplicht de bouw gereed te melden, uiterlijk de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden. Voor deze gereedmelding kunt u hetzelfde e-mailadres of telefoonnummer gebruiken.

Realisatie van aangevraagde rioolaansluiting

U hebt met uw aanvraag voor een omgevingsvergunning toestemming gekregen om uw riool aan te mogen sluiten op het gemeenteriool. De werkzaamheden in de openbare ruimte worden door of namens de gemeente uitgevoerd.

Het eigen terrein moet voldoen aan de volgende eisen, voordat we kunnen starten met de werkzaamheden:

- Voor een rioolaansluiting moet het hemelwater en afvalwater gescheiden worden aangeboden tot op de perceelgrens. Ook moeten de eindpunten van de riolering op eigen terrein gemarkeerd zijn met een piket.

Om een afspraak te maken voor de realisatie van de rioolaansluiting of uitweg, kunt u een e-mail sturen naar ibor@helmond.nl. Vermeld daarbij uw (contact)gegevens en het zaaknummer. Na ontvangst van de e-mail nemen wij contact met u op.

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

T. Welten
Bouwplancoördinator



UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 28 oktober 2020 met bijlagen van:

Naam Stichting Bref Vastgoedfonds
Adres Duivelsbruglaan 100 C2
Postcode+woonplaats 4835 JJ Breda

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving 'oprichten horecapaviljoen' op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummer 2112, gelegen aan Burgemeester Geukerspark 1.

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 Wabo):
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.

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 of beheerverordening. 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 15 januari 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend

Helmond, 19 maart 2021.

Namens burgemeester en wethouders van Helmond,

T. Welten
Bouwplancoördinator

registratienummer: 2020-X1493 omgevingsvergunningnummer: OLO 5325023
Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2020-X1493)



Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2020-X1493) onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan "Centrum II", waarin de ondergrond de bestemming 'Wonen – uit te werken 1' en 'Centrum – uit te werken 1' heeft.
- 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:

Algemeen

- peil (= bovenkant afgewerkte begane grondvloer) zoals door de gemeente zal worden aangegeven, dient nog nader bepaald te worden; 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 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>;

Constructief

- 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;

Brandveiligheid

- er dient via het omgevingsloket een melding brandveilig gebruik ingediend te worden bij het bevoegd gezag omdat meer dan 50 personen gelijktijdig in de gebruiksfunctie aanwezig zijn. De melding dient daarbij te voldoen aan de indieningsvereisten zoals aangegeven in artikel 1.19 Bouwbesluit.

Archeologie

- indien vondsten of bodemsporen worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs vermoed wordt dat deze van belang zijn voor de historie van Helmond is het verplicht deze te melden. De erfgoedwet (2016, par. 5.4. art. 5.10) bepaalt dat 'toevalsvondsten' gemeld moeten worden bij de minister, in Helmond kan dat bij het bevoegd gezag (ofwel de gemeentelijk archeoloog).



Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2020-X1493) onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- het aangevraagde gebruik "Horeca 1" niet voldoet aan (de voorschriften van) het geldende bestemmingsplan "Centrum II" met gedeeltelijk als bestemming "Wonen – uit te werken 1" en "Centrum uit te werken 1". De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. winkels, centrumvoorzieningen en woningen alsmede onder andere pleinen, paden, groenvoorzieningen en water. De functie horeca 1 is eveneens toegestaan met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 220 m². Het horecapaviljoen heeft een bruto vloeroppervlakte van 400 m². Dit past slechts gedeeltelijk in de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan, de uitwerking heeft ook niet plaatsgevonden, en in de regels is bepaald dat zolang en voor zover de bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, op de gronden niet mag worden gebouwd. Daarnaast is op 15 november 2018 een omgevingsvergunning "Centrum II – Havenpark" voor afwijken van het vigerende bestemmingsplan verleend. Met deze afwijking is de aanleg van het Havenpark (inmiddels genaamd Burgemeester Geukerspark) planologisch – juridisch mogelijk gemaakt. In de ruimtelijke onderbouwing van het Havenpark is al aangegeven dat op termijn aan de noord- en/of zuidzijde bebouwing toegevoegd zou kunnen worden. Dat was echter geen onderdeel van het afwijkingsbesluit.
- het plan tevens niet past binnen het Paraplubestemmingsplan 'Parkeren', omdat niet voldaan zal worden aan de uit het genoemde bestemmingsplan en daarbij bijbehorende beleidsregel 'parkeernormen Helmond 2020' geldende parkeernorm;
- het college van Burgemeester en wethouders op 17 januari 2019 heeft besloten om bij deze ontwikkeling van de parkeernorm voor bezoekers (80% van de gehanteerde parkeernorm) af te wijken omdat het realiseren van parkeerplaatsen in het Burgemeester Geukerspark niet gewenst is. De parkeerplaatsen ten behoeve van eigen gebruik (20% van de parkeernorm) dienen elders in het centrum te worden gehuurd of gerealiseerd. Voor het horecapaviljoen zijn (20% x 4 x 8 = 6,4) afgerond 6 parkeerplaatsen nodig.
- de aanvraag op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo van rechtswege mede is aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit "planologisch strijdig gebruik" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo;
- artikel 2.12, lid 1, a, 3° Wabo, een juridische mogelijkheid biedt om een omgevingsvergunning te verlenen;
- het uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt verantwoord is met genoemde buitenplanse afwijkingsmogelijkheid medewerking te verlenen, zoals toegelicht in de bij deze vergunning behorende ruimtelijke onderbouwing.

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan.