



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 26 augustus 2021 met bijlagen van:

naam: Johannes Verleun Vastgoed B.V.

adres: Leenderweg 258

postcode+woonplaats: 5644 AD Eindhoven

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving *oprichten 9 appartementen* op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummer 2819, gelegen aan Heistraat 48a t/m 48h.

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)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

Per activiteit zijn overwegingen als bijlage bijgevoegd. Deze maken onderdeel uit van dit besluit.

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

Zienswijzen en adviezen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo wordt de ontwerpbeschikking met bijhorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op 30 september 2022 gepubliceerd en zal aansluitend gedurende 6 weken ter inzage liggen. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 13 juli 2021 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 in bepaalde gevallen 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.

Helmond, 26 september 2022

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Helmond,

Alex van Egmond

Bouwplancoördinator team Vergunningen

Gemeente Helmond



Bijlagen

bij omgevingsvergunning (registratienummer 2021-X1792)



onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan "Binnenstad Heistraat-Molenstraat", waarin de ondergrond de bestemming "Gemengd" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" 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 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 het niveau overeenkomstig dat van de bestaande bebouwing;
- 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;
- ten minste 3 weken voordat werkzaamheden aan de fundering begonnen worden dient controle draagkracht grond plaats te vinden d.m.v. sonderingen op uitgangspunten statische berekening / geotechnisch advies. Het rapport hiervan dient ten minste 3 weken voor aanvang van de funderingswerkzaamheden bij de gemeente ter controle te zijn ingediend;
- 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;
- met de bouw mag niet worden begonnen voordat het definitieve bouwveiligheidsplan is goedgekeurd;
- Wanneer het voor de bouw noodzakelijk is om voorwerpen op de openbare weg te plaatsen, mag dit niet plaatsvinden alvorens 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>;



onderdeel: Planologisch strijdig gebruik

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan (de regels van) het geldende bestemmingsplan "Binnenstad Heistraat-Molenstraat", waarin sprake is van de bestemming "Gemengd" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie", omdat het bestemmingsplan in deze bepaald dat de goot- en bouwhoogte niet hoger mogen zijn dan 6 meter, respectievelijk de bestaande situatie. Het nieuwe gebouw krijgt een plat dak, waardoor de goot- en bouwhoogte beide 9,3 meter gaan bedragen. In de bestaande situatie was er echter sprake van een bouwhoogte van 7,2 meter;
- artikel 2.12, lid 1, a, 3° Wabo biedt een juridische mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen;
- de aanvraag voorzien is van een Ruimtelijke Onderbouwing, welke wij beoordeeld en goedgekeurd hebben;
- het bouwplan is in strijd met het gemeentelijk parkeerbeleid. Op grond van dit beleid zou er in de bestaande situatie een parkeerbehoefte zijn van 11,2 parkeerplaatsen, voor cafetaria, horecaopslag en wonen. In de nieuwe situatie is er sprake van alleen een woonfunctie, met een parkeerbehoefte van 12,6 parkeerplaatsen. Indien dit verrekend wordt met de aanwezigheidspercentages is het grootste tekort op zondagmiddag, namelijk een tekort van 3 parkeerplaatsen. Het grootste tekort vindt plaats op een moment dat de Heistraat minder intensief gebruikt wordt.
- De herontwikkeling van deze locatie heeft ook een maatschappelijk belang. Het betreffende pand is in het verleden vanwege drugsoverlast gesloten en de herontwikkeling zorgt voor een meer positieve uitstraling naar de omgeving. Sinds de sluiting op last van de gemeente is er sprake van toenemende overlast. In het afgelopen jaar is er sprake geweest van illegale inwoning, vervuiling en strafbare feiten. Door de illegale bewoning is het huisvuil in de achtertuin opgehoopt en trekt dit ongedierte aan. Ook zijn er rondom het pand diverse vernielingen gepleegd. Ramen zijn ingegoooid en er zijn diverse verbrekingen zichtbaar. Er is zelfs een aantal maanden geleden een brandend bankstel naar beneden gegoooid en bij eerdere controles is gebleken dat er sprake is van een brand onveilige situatie in het pand. Dit levert een direct gevaarlijke situatie op voor de omgeving. Het pand is inmiddels dicht getimmerd, maar staat er zwaar verloederd bij wat het veiligheidsgevoel van omwonenden en ondernemers in de straat negatief beïnvloed.
In de binnenstad hebben we als gemeente de opgave om te werken aan een veilige en leefbare leefomgeving. Om snelle en duurzame oplossingen te realiseren is door het college B&W de aanpak in de binnenstad geprioriteerd. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van het handhavingsknelpunt en het versterkingsplan binnenstad-oost. De regie op de aanpak ligt bij de Stadsmarinier. De Stadsmarinier geeft in het kader van de aanpak binnenstad aan, dat de herontwikkeling van deze locatie van groot belang is voor de (sociale) veiligheid in de binnenstad.
- In deze is geoordeeld dat het maatschappelijk belang van de herontwikkeling van deze locatie zwaarder weegt dan het geringe tekort aan parkeerplaatsen.
- het uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt verantwoord is met genoemde buitenplanse projectafwijkmogelijkheid medewerking te verlenen.

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan, overeenkomstig de bij deze vergunning behorende bescheiden.