



ONTWERP UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 25 mei 2022 met bijlagen van:

naam: Stichting "Woonpartners"

adres: Postbus 6006

postcode+woonplaats: 5700 ES Helmond

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving oprichten 35 appartementen op het perceel Torenstraat (vooralsnog ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie T, nummer 2539, 2346, 2556, 2557

Besluit

de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor de volgende activiteiten te (ontwerp) 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 gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning;

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

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 worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van (Datum) ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kan iedereen, zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij Gemeente Helmond, Postbus 950, 5700 AZ Helmond.

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 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, 25 mei 2022

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Helmond,

Jos Heslen

Bouwplancoördinator team Vergunningen



Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2021-X1727)

Onderdeel: het bouwen van woning(en)

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan "Kanaalzone Helmond - Oranjekade", waarin de ondergrond volgens artikel 6 van het bestemmingsplan de bestemming "Centrum – uit te werken 2" heeft;
- het plan is voorgelegd aan een onafhankelijke welstandscommissie en het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarden dat er een monsters van de stenen en gevelafwerkingen ter nadere goedkeuring worden ingediend alvorens er begonnen worden met bouwen;
- 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 van 0,35 meter boven het kruin van de weg, danwel door de gemeente in het werk bepaald; 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;
- minimaal 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de volgende gegevens bij de gemeente aangeleverd te worden:
 - Controle draagkracht grond d.m.v. (hand)sonderingen op uitgangspunten statische berekening/ geotechnisch advies.
 - 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;
 - bij hei- en/of boorwerkzaamheden moet worden voldaan aan hoofdstuk 4 van de "Beleidsregel handhaving bouwoverlast Helmond 2011". Deze kunt u gedetailleerd nalezen op de website van de gemeente Helmond (zoek onder regelgeving, trefwoord bouwoverlast), of via deze link:
http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Helmond/CVDR85393/CVDR85393_1.html
 - met de bouw mag niet worden begonnen voordat het definitieve bouwveiligheidsplan is goedgekeurd. Indien van toepassing dient voor aanvang van het inrichten van het bouwterrein 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>;
 - Een bouwveiligheidsplan zijn overlegd. In het bouwveiligheidsplan moet de plannen, aan- en afvoerroute, inrichting van de bouwplaats en het voorkomen van overlast van derden worden beschreven.
- Uiterlijk 4 weken voordat met de rioleringswerkzaamheden wordt gestart dient het definitief uitgewerkte rioleringsplan ter goedkeuring te worden overgelegd;



- Voor de rioolwerkzaamheden in openbaar gebied is afstemming en coördinatie m.b.t. de bodemsanering noodzakelijk. Hiervoor dient tijdig de gemeente Helmond te worden benaderd
- 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>;
- er worden bouwkundige voorzieningen getroffen zodanig dat bij een gevel waarachter zich een te openen geveldeel van een geluidgevoelige ruimte bevindt, wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, conform de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit: artikel 2.17 lid 1. Hierbij wordt ook verwezen naar hoofdstuk 6 van het rapport Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï De Waart van Tritium d.d. 29 april 2022.
- de bouwkundige tekeningen en productinformatie voor het treffen van geluidswerende voorzieningen minimaal drie weken voor het uitvoeren van enige werkzaamheden ter nadere goedkeuring worden ingediend.



Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2021-X1727)

Onderdeel: Planologisch strijdig gebruik

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan (de regels van) het geldende bestemmingsplan "Kanaalzone Helmond - Oranjekade", waarin de ondergrond volgens artikel 6 van het bestemmingsplan de bestemming "Centrum – uit te werken 2", omdat;
- het bouwplan niet aan artikel 6.3 "Bouwverbod" van het bestemmingsplan omdat hierin is opgenomen dat zolang en voor zover de in artikel 6.2 van het bestemmingsplan bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, mag op de in artikel 6.1 van het bestemmingsplan bedoelde gronden niet worden gebouwd. Het verzoek ziet op bouwen waardoor dit verzoek strijdig is.
- artikel 2.12, lid 1, a, 3° Wabo een juridische mogelijkheid biedt om een omgevingsvergunning te verlenen;
- het verzoek is voorzien van een ruimtelijk onderbouwing, een geluidsonderzoek, een bodemonderzoek, een flora fauna onderzoek, een stikstofonderzoek, een bodemonderzoek, een quickscan luchtkwaliteit en een vromvrije mer.
- de ruimtelijk onderbouwing, "Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning Buitenplanse afwijking Appartementen Westrand locatie de Waart Helmond" opgesteld door de aanvrager motiveert dat de aanvraag ziet op een goede ruimtelijk ordening en medewerking aan het verzoek mogelijk is.
- het uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt verantwoord is met genoemde buitenplanse afwijkmogelijkheid medewerking te verlenen omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt gemotiveerd in bijgaande ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning Buitenplanse afwijking Appartementen Westrand locatie de Waart Helmond" die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Toestemming

Wij zijn van mening dat wij toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan,

Voorschriften

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

- er worden bouwkundige voorzieningen getroffen zodanig dat bij een gevel waarachter zich een te openen geveldeel van een geluidgevoelige ruimte bevindt, wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, conform de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit: artikel 2.17 lid 1. Hierbij wordt ook verwezen naar hoofdstuk 6 van het rapport Akoestisch onderzoek omgevingslawaai De Waart van Tritium d.d. 29 april 2022.
- de bouwkundige tekeningen en productinformatie voor het treffen van geluidswerende voorzieningen minimaal drie weken voor het uitvoeren van enige werkzaamheden ter nadere goedkeuring worden ingediend.