



UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Aanvraag

De aanvraag ontvangen op d.d. 05 juni 2023 met bijlagen van:

naam : [REDACTED]

adres : [REDACTED]

postcode+woonplaats : [REDACTED]

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving Transformatie kantoor tot woningen fase 2 Paterslaan 42 op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummer 1973, gelegen aan Paterslaan 42A, 54A, 54B, 64 t/m 70 (even) te Helmond.

Besluit

de gevraagde omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten te verlenen:

- Bouwen
- Planologisch strijdig gebruik

Per activiteit zijn de voorschriften en overwegingen in de bijlage(n) opgenomen.

In werking treden vergunning

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Zienschijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 15 november 2024 voor de periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kon iedereen zienschijzen over het ontwerpbesluit indienen. Er zijn in die termijn twee zienschijzen ingediend. De zienschijzen zijn weerlegd in de bij dit besluit behorende nota van zienschijzen (bijlage 3).

Geen verklaring van geen bedenkingen vereist

De aanvraag valt in de aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist (raadsbesluit d.d. 13 juli 2021).

Helmond, 20 maart 2025

namens burgemeester en wethouders van Helmond,

[REDACTED]

Medewerker team Vergunningen

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.



Bijlage 1 bij omgevingsvergunning 079451740223

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 'Kantoor' 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.

Voorschriften

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

- als peil (= bovenkant afgewerkte begane grondvloer) wordt aangehouden het niveau zoals dat van de aanwezige bebouwing;
- voor het parkeren van motorvoertuigen moeten er op het bijbehorende eigen terrein minimaal 13 parkeerplaatsen aanwezig zijn of worden aangelegd én behouden. De parkeerplaatsen moeten zijn zoals staat in de tekening bij de vergunning;
- voordat u start met de (andere) constructieonderdelen, moet u ten minste drie weken voordat de onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen ter controle zijn ingediend en zijn goedgekeurd;
- u mag niet met de bouw starten voordat het definitieve bouwveiligheidsplan is goedgekeurd;
- Indien van toepassing dient ook een ontheffing voor het plaatsen van voorwerpen op de openbare weg te worden ingediend en verleend. Aanvraagformulieren voor deze ontheffing vindt u op de website van de gemeente Helmond of via deze link: [Voorwerpen op de weg | Gemeente Helmond](#);



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 "Kantoor", omdat binnen de bestemming 'Kantoor' alleen woningen gerealiseerd mogen worden indien er tevens een aanduiding 'Wonen' van toepassing is. Het betreffende pand heeft deze aanduiding echter niet;
- artikel 2.12, lid 1, 3° Wabo, biedt een juridische mogelijkheid om via de verlening van een omgevingsvergunning de afwijking van het bestemmingsplan toe te staan;
- het is uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt verantwoord met genoemde buitenplanse afwijkingsmogelijkheid medewerking te verlenen omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke Onderbouwing Paterslaan naast 42".

Toestemming

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

Voorschriften

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

- Het hier geldende recht van overpad blijft onverkort van toepassing;



Bijlage 2 bij omgevingsvergunning 079451740223

Documenten behorende bij besluit

Omschrijving	Datum ontvan...	Datum aan...	Soort document
2025-01-27 Ruimtelijke onderbouwing Paterslaan naast 42		28-01-2025	Rapport
bezonningsstudie Paterslaan		28-01-2025	Tekening
HZ_F2_B1g		28-01-2025	Tekening
HZ_F2_B2f		28-01-2025	Tekening
HZ_F2_B8 parkeren		28-01-2025	Tekening
7681117_1679562971630_HZ_F2_B5b		19-12-2023	Tekening
7681117_1679563025266_HZ_F2_B6a		19-12-2023	Tekening
7681117_1679563068139_HZ_F2_B7a		19-12-2023	Tekening
7681117_1679563110968_HZ_F2_BB_BENG_MPG-concept		19-12-2023	Tekening
7681117_1679563283597_HZ_F2_constructieberekening		19-12-2023	Berekening
7681117_1679563218315_HZ_F2_Bodemonderzoek_Lankelma		19-12-2023	Aanvullende informatie
7681117_1679563344136_HZ_F2_constructietekening_1_B		19-12-2023	Tekening
7681117_1679563390968_HZ_F2_constructietekening_2_B		19-12-2023	Tekening
7681117_1679563417160_HZ_F2_Sonderingen_funderingsadvies_Lankelma		19-12-2023	Aanvullende informatie
koestisch_rapport_Geluidwering_gevel.pdf		19-12-2023	Tekening
7681117_1693847004772_HZ_F2_Akoestisch_rapport_A_04-09-2023		19-12-2023	Advies
7681117_1693847120981_HZ_F2_Akoestisch_rapport_Geluidwering_gevel_A_04-09-...		19-12-2023	Advies
7681117_1679562653907_HZ_F2_Akoestisch_rapport		19-12-2023	Berekening
7681117_1679562861903_HZ_F2_B3b		19-12-2023	Tekening
7681117_1679562929944_HZ_F2_B4b		19-12-2023	Tekening



Bijlage 3 bij omgevingsvergunning 079451740223

Nota van zienswijzen

Nota van zienswijzen gelet op artikel 3.12, lid 5 Wabo betreffende het project " ██████████ (even)"

De ontwerp-omgevingsvergunning ██████████ e.v." is, conform de wettelijke procedure, op 14 november 2024 gepubliceerd en heeft vanaf 15 november 2024 tot en met 26 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de genoemde termijn twee (2) schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
1	Reclamant 1 Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer ██████████, woonachtig aan ██████████ te Helmond	a) Bij de ter inzage liggende stukken ontbreekt het aanvraagformulier waaraan getoetst is.	a) Bij de transitie naar een nieuw documentmanagement systeem zijn enkele oude documenten verloren gegaan. Doordat het oude Omgevingsloket niet meer beschikbaar is kunnen de betreffende documenten ook niet meer terug gehaald worden. Het aanvraagformulier is één van die documenten. Echter staat op het aanvraagformulier feitelijk geen relevante informatie die niet ook in de Ruimtelijke Onderbouwing of op de bij de vergunning horende tekeningen staat. Het aanvraagformulier is daarom voor de beoordeling van de aanvraag niet van belang. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
		b) In de ruimtelijke onderbouwing bijbehorend bij de vergunning staat opgenomen dat het projectgebied de bestemming 'kantoor' heeft met als maatvoering 'maximum goothoogte 9 m.' Dit is niet juist, op basis van het vigerend bestemmingsplan geldt een maximum goothoogte van 6 m.	b) Bij de beoordeling van de vergunning is gekeken naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het ingediende bouwplan op zichzelf en niet in verhouding met wat er wel toegestaan zou zijn. De conclusie was dat de aangevraagde hoogte hier als ruimtelijk aanvaardbaar gezien wordt. Het feit dat er inderdaad een foute maximale goothoogte in de ruimtelijke onderbouwing staat doet daar verder niet aan af. De Ruimtelijke Onderbouwing wordt op dit punt wel aangepast.
		c) Er wordt vergunning verleend voor een gebouw dat ruim het dubbele van de maximaal toegestane goothoogte wordt, maar er is geen enkel onderzoek gedaan naar de nadelen die client daarin ondervindt.	c) Naar aanleiding van de zienswijze is er alsnog een schaduwonderzoeksrapport aan de aanvraag toegevoegd. Hieruit blijkt dat er in elk geval in de zomerperiode geen extra

Nota van zienswijzen gelet op artikel 3.12, lid 5 Wabo betreffende het project ” ██████████ (even)”

De ontwerp-omgevingsvergunning “ ██████████, e.v.” is, conform de wettelijke procedure, op 14 november 2024 gepubliceerd en heeft vanaf 15 november 2024 tot en met 26 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de genoemde termijn twee (2) schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		Zo is er geen schaduwonderzoek gedaan naar de schaduwhinder die het gebouw veroorzaakt. De schaduwhinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting.	schaduwwerking uit gaat van het pand. De stand van de zon is in die periode zodanig dat het perceel van reclamant hier geen hinder van ondervind. Hoewel er tot april/mei en na augustus wel enige schaduwwerking te verwachten is, omvat dit de periodes en tijdstippen waarop het gebruik van de tuin minimaal is. De conclusie is dan ook dat de hinder die het gebouw oplevert niet onevenredig zwaar belastend is. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
		d) Op basis van de bijbehorende tekeningen en ontwerpen blijkt dat er 12 ramen gericht zijn op het perceel van client. Client vreest voor een grote aantasting van zijn privacy.	d) Het klopt dat er 12 ramen van het nieuwe gedeelte van het gebouwgericht zijn op het perceel van reclamant. Op basis van de bouwregels uit het bestemmingsplan zouden twee bouwlagen en een kap met dakkapellen al direct mogelijk zijn. Dit zou dus betekenen dat alleen de ramen op de 3 ^e verdieping extra belasting op de privacy betekenen. Daarbij komt ook nog dat de afstand van de nieuwe bebouwing tot het perceel van reclamant minimaal 9 meter bedraagt. Op basis van het bepaalde in artikel 50 van boek 5 van het burgerlijk wetboek is het niet toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrens ramen te hebben die uitkijken over dat erf. De afstand in deze is echter ruim meer dan de genoemde 2 meter, dus er is in elk geval geen sprake van strijd met de privaatrechtelijke regels. De drie extra ramen, op een afstand van meer dan 9 meter van het erf van reclamant, in combinatie met de al aanwezige ramen in het bestaande

Nota van zienswijzen gelet op artikel 3.12, lid 5 Wabo betreffende het project " ██████████ (even)"

De ontwerp-omgevingsvergunning ██████████ e.v." is, conform de wettelijke procedure, op 14 november 2024 gepubliceerd en heeft vanaf 15 november 2024 tot en met 26 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de genoemde termijn twee (2) schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		pand en het naast gelegen pand leveren maar een beperkte extra privacy-belemmering op. Wij achten het dan ook niet aannemelijk dat dit bouwplan leidt tot een onevenredige belemmering van de privacy van reclamant. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
	e) In de ontwerpvergunning en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing wordt niet gesproken van een gezamenlijke buitenruimte op de bestaande bebouwing ten hoogte van de 4e etage van het gebouw. Onduidelijk is of deze ruimte er komt. Mocht deze buitenruimte er wel komen, dan heeft client daar het volgende over op te merken. Dit dakterras wordt omheind met ramen van 2 meter hoog. De ramen aan de noordkant kijken direct uit op de tuin van client. Dit tast de privacy van mijn client aan.	e) Het gebouw wordt inderdaad voorzien van een dakterras. Het grootste deel van dit dakterras is echter gelegen op ongeveer 5 meter van de rand van het gebouw. Op een dergelijke afstand van de rand van het gebouw zal de zichthoek zodanig zijn dat het onmogelijk is om de tuin van reclamant te kunnen zien. De enige locatie op het dakterras van waaruit direct zicht op de tuin van reclamant zou kunnen zijn is direct voor de deuropening welke van het gebouw naar het dakterras leidt. Omdat dit feitelijk recht in de looproute is van iedereen die naar het dakterras komt is het niet aannemelijk dat mensen hier voor langere tijd zullen blijven staan. De daadwerkelijke aantasting van de privacy is dan ook verwaarloosbaar. De zichtlijnen van het dakterras worden ter verduidelijking middels een extra tekening bij de vergunning meer inzichtelijk gemaakt. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
	f) Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is voor	f) Onduidelijk is wat hier precies de zienswijze is. De erfdiensbaarheid vereist dat een strook

Nota van zienswijzen gelet op artikel 3.12, lid 5 Wabo betreffende het project " [redacted] (even)"

De ontwerp-omgevingsvergunning [redacted] e.v." is, conform de wettelijke procedure, op 14 november 2024 gepubliceerd en heeft vanaf 15 november 2024 tot en met 26 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de genoemde termijn twee (2) schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
	het oordeel door de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning in de weg staat aanleiding, wanneer deze belemmering een evident karakter heeft. In 1998 is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten behoeve van de percelen kadastraal bekend Gemeente Helmond, sectie I nummer 405 [redacted]) en sectie I nummer [redacted] [redacted] en ten laste van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Helmond, sectie I nummer 1973 ([redacted] [redacted]) . De akte zegt dat de strook grond waar de erfdienstbaarheid van weg op van toepassing is, ongeveer 3 meter breed is.	grond van minimaal 3 meter breed beschikbaar is voor toegang tot de garage van reclamant. Nadrukkelijk is in de erfdienstbaarheid opgenomen dat reclamant geen recht heeft te parkeren op het lijdend erf. Op de betreffende strook grond worden geen belemmeringen geplaatst. Er is dus geen sprake van evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
	g) In de onderbouwing behorende bij de vergunning staat genoemd dat de theoretische parkeerbehoefte van de bewoners 19 parkeerplaatsen bedraagt. Om te voldoen aan de parkeerbehoefte worden er 3 deelauto's ingezet. Niet wordt onderbouwd waarom op projectlocatie een reductiefactor van 1 :4 gehanteerd kan worden. Daarnaast is onduidelijk wie deze deelauto's levert en/of financiert. Ook staat nergens opgenomen of er 3 aparte parkeerplaatsen gereserveerd worden voor de deelauto's.	g) Per abuis is een conceptversie van de Ruimtelijke Onderbouwing bij de vergunning opgenomen. Deze Ruimtelijke Onderbouwing is gewijzigd en met name op het onderdeel 'Parkeren' is de onderbouwing gewijzigd. Op 14 september 2024 is het parkeerbeleid van de gemeente Helmond gewijzigd, voor het gebied waar dit bouwplan in gelegen is. Op 8 november 2024 is deze wijziging opgenomen in een herziening van het parkeerbeleid voor de gehele gemeente. Op basis van het nieuwe parkeerbeleid geldt voor de appartementen in het betreffende pand een totale parkeernorm van 0,7 per woning, wat in totaal tot 12,6 parkeerplaatsen zou leiden. Afgerond komt dit dan uit op 13 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in totaal in 13 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan het gemeentelijk parkeerbeleid. De Ruimtelijke Onderbouwing

Nota van zienswijzen gelet op artikel 3.12, lid 5 Wabo betreffende het project ” ██████████ (even)”

De ontwerp-omgevingsvergunning ██████████ e.v.” is, conform de wettelijke procedure, op 14 november 2024 gepubliceerd en heeft vanaf 15 november 2024 tot en met 26 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de genoemde termijn twee (2) schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
			was hier al op aangepast. Deze aangepaste Ruimtelijke Onderbouwing maakt nu ook deel uit van de vergunning.
		h) Zowel in de ontwerp vergunning, als in de ruimtelijke onderbouwing en/of andere gepubliceerde bijbehorende stukken, is het welstandsadvies niet bij het besluit gevoegd. Het appartementencomplex valt in de omgeving uit de toon door de afwijkende vorm, hoogte en kleur.	h) Een voorontwerp van het plan is op 3 mei 2022 besproken met de welstandscommissie, waarbij een aantal opmerkingen gemaakt is. Een nader uitgewerkt plan is vervolgens op 16 augustus 2023 akkoord bevonden. Een kopie van het welstandsadvies is bij de definitieve vergunning bijgevoegd. Aangezien de welstandscommissie het plan beoordeeld heeft en geoordeeld heeft dat de kleurstelling niet zodanig is dat dit onevenredig afwijkt van wat er in de omgeving terug te vinden is en het plan verder voldoet aan redelijke eisen van welstand, is dit onderdeel van de zienswijze ongegrond.

Nota van zienswijzen gelet op artikel 3.12, lid 5 Wabo betreffende het project ” ██████████ (even)”

De ontwerp-omgevingsvergunning ██████████ e.v.” is, conform de wettelijke procedure, op 14 november 2024 gepubliceerd en heeft vanaf 15 november 2024 tot en met 26 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de genoemde termijn twee (2) schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Indiener zienswijze		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
2	Reclamant 2 de heer ██████████, woonachtig aan ██████████ te Helmond	a) De waarde van mijn huis zal dalen.	a) Het dalen van de waarde van een huis door een bouwplan in afwijking met het bestemmingsplan valt onder planschade. Voor dit bouwplan is een planschadeverhaalovereenkomst opgesteld. Bij een eventuele significante waardedaling kan reclamant planschade claimen bij de ontwikkelaar van dit bouwplan. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
		b) Het wordt erg moeilijk de garage van perceel ██████████ te verlaten.	b) Voor zowel ██████████ geldt een recht van overpad om toegang te behouden tot de garages. Dit recht van overpad wordt in onderhavig bouwplan voldoende gerespecteerd. Reclamant houdt gewoon toegang tot zijn garage en kan deze nog steeds op de afgesproken manier bereiken. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
		c) Mijn parkeerplaats wordt weggenomen.	c) Reclamant lijkt te verwijzen naar het feit dat hij zonder toestemming gebruik maakt van de op het perceel ██████████ aanwezige parkeerplaatsen. Dit zijn parkeerplaatsen die ten dienste staan van de op dit perceel aanwezige appartementen en daar heeft reclamant geen recht op. Het gebruik van parkeerplaatsen staat ook nadrukkelijk niet in het recht van overpad. Het feit dat hij in de toekomstige situatie hier geen gebruik meer van kan maken is dan ook niet onterecht of onevenredig belemmerend. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

Nota van zienswijzen gelet op artikel 3.12, lid 5 Wabo betreffende het project ” ██████████ (even)”

De ontwerp-omgevingsvergunning ██████████, e.v.” is, conform de wettelijke procedure, op 14 november 2024 gepubliceerd en heeft vanaf 15 november 2024 tot en met 26 december 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de genoemde termijn twee (2) schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
---------------------	--------------------------------	---------------

Conclusie ten aanzien van de zienswijzen

- Het oorspronkelijke aanvraagformulier ontbreekt. Dit heeft echter geen invloed op de beoordeling.
- Bij de vergunning zijn per abuis oude documenten en rapporten gepubliceerd. Dit wordt gecorrigeerd in de definitieve vergunning. In de aangepaste Ruimtelijke Onderbouwing wordt ook de maximaal toegestane goothoogte correct weergegeven en de parkeerparagraaf correct ingevuld.
- Een bezonningsrapport is opgesteld en wordt aan de definitieve vergunning toegevoegd.
- Het welstandsadvies is alleen via email uitgebracht. Hier wordt voor het dossier een formeel advies van gemaakt.
- Bij de definitieve vergunning dient een planschadeverhaalovereenkomst gevoegd te worden.