

De heer HHA Verhoeven
Dr. Dreeslaan 51
5707 KA Helmond

Bouwen en Wonen

Helmond, 8 april 2013
Onderwerp: omgevingsvergunning

Ons kenmerk: 2012-X0349
Uw kenmerk: OLO 366725 D

Doorkiesnummer:
Uw brief datum:

Geachte heer Verhoeven,

Op 19 maart 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag staat bij ons met de volgende gegevens geregistreerd:

Registratienummer : 2012-X0349
Locatie : Hoofdstraat 13, 13A, 13B en 15 5706 AJ Helmond
Activiteiten : Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo); In strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c);
Slopen Bouwverordening (Art. 2.2 lid 1a Wabo);Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo).
Omschrijving : oprichten woning met bedrijfsruimten

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Omgevingsvergunning verleend

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

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.

Inwerkingtreding en beroepsmogelijkheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van bekendmaking van het besluit in het huis-aan-huis blad een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank te 's-Hertogenbosch. Ook kan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. De verleende omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken. Als u al begint met de uitvoering van de omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is, handelt u op eigen risico. Voor meer informatie over de beroepsmogelijkheid, verwijzen wij naar de beroepsclausule zoals opgenomen in de omgevingsvergunning. Bij de verlening van de omgevingsvergunning is overigens getoetst aan de wettelijke criteria. Ook privaatrechtelijk kunnen er echter nog rechten van derden zijn, waar u rekening mee moet houden.

Realisatie

Wanneer u start met de uitvoering van uw activiteiten, verzoek ik u dit via omgevingsloket@helmond.nl aan ons kenbaar te maken, onder vermelding van het registratienummer. Eveneens dient u er rekening mee te houden dat geen bouwonderdelen mogen worden weggewerkt voordat deze door de afdeling Bouwen en Wonen zijn goedgekeurd. U dient hiervan minstens één dag van tevoren kennisgeving te doen bij de bovengenoemde afdeling.

Overige informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact met mij op. Ik ben te bereiken op werkdagen van 09.00 uur tot 12.30 uur op telefoonnummer (0492) 587516 of e-mailadres: omgevingsloket@helmond.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Helmond

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. van Doornum', with a horizontal line underneath.

E. van Doornum
bouwplancoördinator

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 19 maart 2012 met bijlagen van:

Naam : HHA Verhoeven

Adres : Dr. Dreeslaan 51

Postcode+ woonplaats : 5707 KA Helmond

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving het oprichten van een woning met bedrijfsruimten op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie T, nummer 4180, gelegen aan hoofdstraat 13, 13a, 13b en 15, 5706 AJ Helmond,

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 bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: het (ver)bouwen van een bouwwerk".
- In strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c)
Conform bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: planologisch strijdig gebruik".
- Slopen Bouwverordening (Art. 2.2 lid 1a Wabo)
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat in het OLO met "beschikking" gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning

Zienswijzen

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 13 februari 2013 ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kan iedereen, zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij Burgemeester en Wethouders van Helmond, t.a.v. afdeling Bouwen en Wonen, Postbus 950, 5700 AZ Helmond.
Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Helmond, 8 april 2013
Namens burgemeester en wethouders van Helmond,



E. van Doornum
bouwplancoördinator

Beroepsmogelijkheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag van bekendmaking van het besluit in het huis-aan-huisblad een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank te 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de gestelde beroepstermijn. Ook kan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. 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.

registratienummer: 2012-X0349 omgevingsvergunningnummer: OLO 366725 D

Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2012-X0349)

onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- de activiteit bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- aannemelijk is dat de activiteit bouwen voldoet aan het Bouwbesluit;
- de activiteit bouwen voldoet aan de voorschriften uit de 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 en voorwaarden.

Voorschriften en voorwaarden

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

- als peil wordt aangehouden een niveau van 19.30 + N.A.P, zijnde de bovenkant van de begane grondvloer van de op te richten woning zoals deze door de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer zal worden aangegeven;
- als peil van het bedrijfsgebouw aan de achterzijde wordt aangehouden de bovenkant begane grondvloer van de bestaande bedrijfsbebouwing bebouwing aan de rechterzijde zoals deze door de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer zal worden aangegeven;
- als rooilijn wordt aangehouden de lijn zoals deze door de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer zal worden aangegeven;
- op het bij de op te richten bebouwing behorende terrein ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen de op de situatietekening aangegeven 19 parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand gehouden;
- met de uitvoering van de overige constructieonderdelen niet mag worden begonnen alvorens hiervan, ten minste drie weken voordat deze onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen zijn ingediend en door de Directeur van de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer zijn goedgekeurd;
- ten aanzien van het toezicht dient u minimaal 10 werkdagen" voor de uitvoering van de werkzaamheden, contact op te nemen met onze toezichthouder voor het voeren van een opstartbespreking. U kunt dit melden via e-mail: toezichtbouwenwonen@helmond.nl
- met de uitvoering van de riolering van het gebouw niet mag worden begonnen alvorens hiervan, ten minste drie weken voordat deze onderdelen worden aangebracht, tekeningen van de installateur, met daarin/op aangegeven de capaciteiten en diameters door de Directeur van de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer zijn goedgekeurd alsmede een rioolaansluitvergunning is aangevraagd en verleend;
- de woning wordt uitgevoerd overeenkomstig het ingediende rapport inzake geluidwering;

Voorwaarden Bodem

Op basis van de resultaten van eerder verricht bodemonderzoek heeft het bevoegde gezag een redelijk vermoeden dat ter plaatse van het geplande bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

De omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.2c van de Wabo niet eerder in werking dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging

ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,

- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Indien wordt vastgesteld dat er geen milieuhygiënische noodzaak is tot spoedige sanering (optie a hierboven), treedt de omgevingsvergunning in werking. U wordt er op gewezen dat ook dan eerst een bodemsaneringsplan moet worden goedgekeurd (optie b) of een melding op grond van het Besluit uniforme saneringen moet worden gedaan (optie c) voordat werkzaamheden worden uitgevoerd waarbij de verontreiniging wordt verminderd of verplaatst. Het niet indienen van een saneringsplan of –melding is een overtreding van artikel 28 Wet bodembescherming waarvoor het college van B&W van Helmond het bevoegde gezag is.

Om te kunnen vaststellen of sprake is van een geval van ernstige verontreiniging dienen minimaal de volgende gegevens te worden aangeleverd:

- De resultaten van een onderzoek naar asbest in de bodem dat is uitgevoerd conform de norm NEN 5707.
- De resultaten van een nader onderzoek naar de bodemverontreinigingen met zware metalen en minerale olie dat is uitgevoerd conform de norm NTA 5755.
- Na de sloop van de aanwezige bouwwerken dient een bodemonderzoek plaats te vinden op de wijze zoals bedoeld in artikel 2.1.5 van de bouwverordening.
- De rapportage van het bodemonderzoek na de sloop moet minimaal vier weken voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden aan het bevoegde gezag worden overlegd.
- Indien de resultaten van het onderzoek daartoe aanleiding geven, kan het bevoegde gezag bepalen dat bepaalde maatregelen of voorzieningen worden getroffen voordat met de bouw mag worden gestart.
- Oppompen van grondwater zonder voorafgaande toestemming van het college van B&W (bevoegd gezag Wet bodembescherming) is niet toegestaan.

Voorwaarden brandveiligheid

- Een dak mag niet brandgevaarlijk zijn. (artikel 2.85 en NEN 6063).
- Een constructie-onderdeel, niet zijnde een deur, raam, kozijn of daarmee gelijk te stellen constructie-onderdeel heeft aan een zijde die niet grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage brandvoortplanting, die voldoet aan klasse 4 voor die zijde die is aangegeven in tabel 2.91(artikel 2.92).
- Een constructie-onderdeel niet zijnde een deur, een raam, een kozijn of een daarmee gelijk te stellen constructie-onderdeel, heeft aan een zijde die grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan klasse 4 voor die zijde die is aangegeven in tabel 2.91. Een deur, een raam, een kozijn of daarmee gelijk te stellen constructie-onderdeel voldoet ten minste aan klasse 4. (artikel 2.93 en NEN 6065).
- De bovenzijde van een vloer of een trap moet voldoen aan klasse T3 (artikel 2.94 en NEN 1775).
- Een stookruimte met een nominale waarde groter dan 130 kW, dient te worden uitgevoerd als brandcompartiment. (artikel 2.105). Indien deze lager is komt deze eis te vervallen.
- Aangezien de op tekening aangegeven buitenwand minder dan 2,5 meter van de perceelsgrens is gelegen, (spiegelsymmetrisch tussen fictieve gebouwen 5m) dient deze wand een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag te bezitten, van ten minste 30 minuten, van binnen naar buiten of van buiten naar binnen. (artikel 2.106 en NEN 6068).
- De constructie-onderdelen grenzend aan de binnenlucht hebben een rookdichtheid van ten hoogste 10 m⁻¹ bepaald volgens NEN 6066. (artikel 2.126)

onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- het aangevraagde bouwplan niet voldoet aan (de voorschriften van) het geldende bestemmingsplan " 't Hout ", waarin de ondergrond de bestemming "bedrijf" heeft;
- 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, sub a, 3° Wabo een juridische basis biedt om eventueel omgevingsvergunning te kunnen verlenen om ten behoeve van het hier bedoelde bouwplan af te wijken van de geldende bestemmingplan voorschriften;
- het uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt verantwoord is om met genoemde afwijkingsbevoegdheid medewerking te verlenen. Een uitgebreide motivering is terug te vinden in de ruimtelijke onderbouwing, welke eveneens onderdeel uitmaakt van het onderhavige besluit;

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan.

onderdeel: Het slopen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- de weigeringsgronden van artikel 8.1.6 van de Bouwverordening Helmond niet van toepassing zijn;
- dat er geen reden bestaat om toestemming voor de gevraagde sloopactiviteiten te weigeren.

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde activiteit slopen ter uitvoering van het in de aanvraag bedoelde en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, onder de volgende voorschriften en nadere eisen.

Voorschriften

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

- 1 Algemeen
- 1.1 Op het sloopterrein moet de sloopvergunning (inclusief de daarvan onderdeel uitmakende bescheiden, zoals het Asbestinventarisatierapport) steeds aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven. Indien deze vergunning mede betrekking heeft op asbest, moet een afschrift ervan ter hand worden gesteld aan de sloopaannemer. Eventuele aanwijzingen moeten stipt en onmiddellijk worden opgevolgd;
- 1.2 Door of namens de houder van de sloopvergunning moet aan het bouwtoezicht kennis worden gegeven van de aanvang van de werkzaamheden (tenminste 2 werkdagen voor de aanvang) en van de voltooiing van de werkzaamheden (onmiddellijk na voltooiing). Als het slopen mede betrekking heeft op asbest, moet de aanvang van de werkzaamheden minimaal één week van tevoren worden gemeld.
- 1.3 Indien bij de sloop vervuilde grond of vervuild grondwater wordt waargenomen, moet dit zo spoedig mogelijk bij het bouwtoezicht worden gemeld;
- 1.4 Op het werkterrein mag geen (sloop)afval worden verbrand;
- 1.5 Maatregelen moeten worden genomen hinder voor de omgeving te voorkomen, om stofoverlast naar de omgeving te beperken (afdekken en nat houden).
- 1.6 Als gevolg van de sloop mogen wegen en openbare terrein niet worden bevuild of beschadigd.

- 1.7 Alvorens over te gaan tot de uitvoering van de sloopwerkzaamheden, dient rekening gehouden te worden met de (verbods)bepalingen in de Flora- en Faunawet ter bescherming en behoud van in het wild levende planten- en diersoorten.

2 Veiligheid

- De wijze van uitvoering en de daarbij toe te passen technieken moeten zodanig zijn dat schade wordt voorkomen en dat de veiligheid is gewaarborgd voor personen en zaken, in de ruimste zin, op en buiten het werkterrein, en met inachtneming van de artikelen 4.8 tot en met 4.10 van de gemeentelijke bouwverordening. Dit houdt onder andere het volgende in:
- 2.1 Het slopen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
- 2.2 Op een terrein, waarop een sloop- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen - de tijdelijke elektrische installaties, machines en werktuigen ten behoeve van de uitvoering van het sloop- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is.
- 2.3 Het terrein waarop wordt gesloopt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is. De afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
- 2.4 Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
- 2.5 Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.

3 Sloopafval

- Sloopafval moet tenminste worden gesorteerd in een fractie asbest, een fractie gevaarlijke afvalstoffen en een fractie overig afval; De fractie overige afval moet zoveel als mogelijk aan de bron gescheiden worden in de deelstromen steenachtig afval, bitumineuze en teerhoudende dakbedekking, met PAKS verontreinigde materialen, asfalt, dakgrind en overig afval. Deze deelstromen moeten op het sloopterrein gescheiden worden gehouden en gescheiden worden afgevoerd naar een daartoe bestemde en bevoegde inrichting.

4 Asbest

- Het slopen, voor zover dat betrekking heeft op Asbest, moet geschieden conform het bepaalde in de Bouwverordening, het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Arbeidsomstandighedenbesluit. Dit betekent onder andere het volgende:
- 4.1 Het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, moet worden opgedragen aan een deskundig bedrijf.
- 4.2 Tenminste één week voordat met het slopen c.q. verwijderen van asbest wordt begonnen, moeten burgemeester en wethouders schriftelijk op de hoogte worden gesteld van de data en tijdstippen waarop het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, zal plaatsvinden.
- 4.3 Binnen twee weken na de uitvoering van de werkzaamheden stuurt de houder van de sloopvergunning aan burgemeester en wethouders een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
- 4.4 Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt zonder dat daarvoor sloopvergunning is verleend, is degene die sloopt verplicht hiervan terstond mededeling te doen aan het bouwtoezicht.
- 4.5 Voor zover redelijkerwijs uitvoerbaar moet eerst het in een bouwwerk aanwezig asbest worden verwijderd, voordat het bouwwerk wordt gesloopt. Bij de verwijdering van asbest moeten de beste bestaande technieken worden toegepast om verontreiniging van het milieu met asbest te voorkomen.

onderdeel: Maken, hebben of veranderen van een uitweg.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- op grond van artikel 2.1.5.3, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Helmond 2008 (APV) is het verboden zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders een uitweg te maken, hebben of veranderen;
- een aanvraag om omgevingsvergunning voor een uitweg wordt eveneens getoetst aan de beleidsregels voor de beoordeling van vergunningaanvragen voor uitritten in Helmond;
- de aanvraag is getoetst aan de in artikel 2.1.5.3, lid 2 van de APV opgesomde weigeringsgronden;
- de genoemde weigeringsgronden zijn niet van toepassing en de aanvraag is in overeenstemming met de APV;
- de aanvraag is in overeenstemming met de geldende beleidsregels voor de beoordeling van vergunningaanvragen voor uitritten in Helmond;
- eventuele ongewenste (neven)effecten van de werkzaamheden (waaronder overlast) worden ondervangen door het verbinden van voorschriften aan de vergunning.

Toestemming

Toestemming verlenen ten behoeve van de ontsluiting van het perceel Hoofdstraat 13, 13a, 13b en 15 met een inrit/uitweg over de gehele perceelsbreedte en is bestemd voor het in- en uitrijden met personenauto's en vrachtwagens.

Voorschriften

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

- de voor het maken van de inrit/ uitweg benodigde werken in de openbare ruimte en eventuele herstelwerkzaamheden in de toekomst zullen door de gemeente worden uitgevoerd;
- vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de gemeente in voorkomende gevallen eventueel noodzakelijke herstel- of onderhoudswerkzaamheden aan de inrit/ uitweg kan verrichten (inclusief het behoud van toegang tot kabels en leidingen die in de grond onder de inrit/ uitweg liggen of gelegd dienen te worden);
- vergunninghouder vrijwaart de gemeente voor eventuele schade, die het gevolg kan zijn van een onjuist gebruik van de inrit/ uitweg. Eventueel noodzakelijke herstelwerkzaamheden die het gevolg zijn van een onjuist gebruik van de uitrit komen voor rekening van de vergunninghouder;
- de vergunning geldt tot wederopzegging. Een eventuele toekomstige opheffing of verlegging van de inrit/ uitweg op verzoek van vergunninghouder geschiedt op kosten van vergunninghouder; indien de gemeente opheffing of verlegging van de inrit/ uitweg noodzakelijk acht, geschiedt dat op kosten van de gemeente.