



Beleggingsmaatschappij J. Kroon B.V.
Pastoor Wichmansstraat 4
5706 TM Helmond

TD, Team Vergunningen

Helmond, 10 oktober 2016
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Zaaknummer:

Ons kenmerk: 2014-X0999
Uw kenmerk: OLO 1590077 D

Tel.nummer: (0492-) 587475
Uw brief van:

Geachte heer Kroon,

Op 19 december 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag staat bij ons met de volgende gegevens geregistreerd:

Registratienummer 2014-X0999

Locatie Pastoor Wichmanshof 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, Houtse Parallelweg 99, 99A, 99B, 99C, 99D, 99E, 100, 100A, 100B, 100C, 100D, 100E, 101, 101A, Pastoor Wichmansstraat 1, 3, 5, Pastoor van de Spijkerstraat 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81

Activiteit(en) Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo)
In strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo)

Omschrijving oprichten 39 woningen

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 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.

Beroepsmogelijkheid

Gedurende zes weken (met ingang van 14 oktober 2016), bestaat op grond van de Algemene wet bestuursrecht voor belanghebbenden de mogelijkheid een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch. 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 eerder gevolgde voorbereidingsprocedure geen zienswijze naar voren heeft gebracht.

**Realisatie**

Wanneer u start met de uitvoering van uw (bouw)activiteiten dient u dit van tevoren aan ons kenbaar te maken. Wij verzoeken u ten minste vijf werkdagen voor de feitelijke aanvang van (bouw)werkzaamheden waarvoor aan u een vergunning is verleend, contact met ons op te nemen voor het plannen van een opstart- of boor- en heibespreking. Dit kunt u doen door een mail te sturen naar toezichtbouwenwonen@helmond.nl of te bellen naar 0492-587764. Vermeldt hierbij de startdatum van de bouwwerkzaamheden, het dossiernummer en zo mogelijk het OLO-nummer.

Overige informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact met mij op. Ik ben te bereiken op telefoonnummer 0492-587475 of e-mailadres: h.gruijters@helmond.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Helmond

H. Gruijters
Sr. Bouwplancoördinator



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 19 december 2014 met bijlagen van:

Naam	Beleggingsmaatschappij J. Kroon B.V.
Adres	Pastoor Wichmansstraat 4
Postcode+woonplaats	5706 TM Helmond

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving "oprichten 39 woningen" op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie T, nummer 2640 / 2771 / 2772 / 2776 / 2777 / 2778 / 2780 / 4485, gelegen aan de Houtse Parallelweg.

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".

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 gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

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 28 juli 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er een zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is gemotiveerd weerlegd en deze weerlegging maakt integraal onderdeel uit van onderstaand besluit (zie nota van zienswijzen).

Helmond, 10 oktober 2016

Namens burgemeester en wethouders van Helmond,

H. Gruijters
Sr. bouwplancoördinator



Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2014-X0999) onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- de activiteit bouwen voldoet niet aan het bestemmingsplan “ ’t Hout ”, waarin de ondergrond de bestemming “ bedrijf ” heeft;
- 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.

Voorschriften

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

- als peil wordt aangehouden de bovenkant van de begane grondvloer van de op te richten bebouwing 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;
- 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;
- bij bouwen op of boven gemeentegrond kan precario worden geheven;
- bij hei- en/of boorwerkzaamheden dient te worden voldaan aan artikel 4 van de beleidsregel "Handhaving bouwoverlast Helmond 2011". Deze kunt u gedetailleerd nalezen op www.helmond.nl, te vinden via Helmondse regelgeving met als onderwerp bouwoverlast; 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 boor-, hei- en/of opstartbespreking. U kunt hiervoor contact opnemen met de behandelend medewerker.
- met de bouw mag niet worden begonnen alvorens hiervoor, ten minste zes weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, het definitieve bouwveiligheidsplan en een “steiger en schuttingvergunning” is ingediend en door de Directeur van de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer is goedgekeurd, respectievelijk verleend;
- er dient conform het advies van de brandweer één extra brandkraan aangelegd te worden op de hoek Pastoor Wichmannstraat - Pastoor van de Spijkerstraat of één midden in het plangebied.



**Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2014-X0999)
onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.**

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- het aangevraagde gebruik "wonen" niet voldoet aan (de voorschriften van) het geldende bestemmingsplan " 't Hout ", omdat de huidige ondergrond de bestemming "bedrijf" heeft;
- artikel 2.12, lid 1, a, 3° Wabo een juridische mogelijkheid biedt om eventueel omgevingsvergunning te kunnen verlenen om ten behoeve van het hier bedoelde bouwplan af te wijken van de geldende bestemmingsregelingen;
- het uit stedenbouwkundig / planologisch oogpunt verantwoord is 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.



Nota van zienswijzen gelet op artikel 3.12, lid 5 Wabo betreffende het project "Houtse Parallelweg 100 - Pastoor Wichmansstraat (oprichten 39 woningen)"

Indiener zienswijze	Inhoud zienswijze	Beantwoording
Fam. Verbakel Houtse Parallelweg 98 5706 AD Helmond	Historie Voordat wij het huis in 1993 kochten waren de percelen 6093, 6522 en 6523 nog gezamenlijk van 1 eigenaar. Wij konden het huis op perceel 6093 kopen. De (erven van de) vorige eigenaar waren op dat moment nog in een procedure met de gemeente verwikkeld, is ons toen verteld, omdat de gemeente ooit zou hebben toegezegd dat op het achterste deel (6522 en 6523) een bouwbestemming zou komen. Pas als die procedure afgerond zou zijn kwam dat deel in de verkoop. Wij mochten het tot die tijd wel gebruiken. Op zeker moment hebben de erven dat proces gewonnen en kwam het perceel in de verkoop. Omdat zowel wij als de achterburen (fam. Kroon, perceel 2775) heel veel waarde aan de privacy hechten en absoluut geen woningbouw zo dicht bij ons wilden hebben, hebben wij gezamenlijk besloten dat deel te kopen om bouwplannen tegen te gaan. Hierop is dat deel opgesplitst in perceel 6522 (ons deel) en 6523 (deel van Kroon). We hebben een notariële overeenkomst met voorkeursrecht om elkaars deel t.z.t. over te kunnen nemen, indien een van ons gaat verhuizen of voortijdig afstand wil doen. Algemene bezwaren B1 Het is een massief, kolossaal en hoog bouwwerk. Als toerit voor de wijk nodigt dit niet uit. Het steekt erg af tegen de variëteit aan woningbouw aan de Houtse Paralellweg en lagere woningbouw in de Pastoor v.d. Spijkerstraat. Er wordt met regelmaat gerefereerd aan de 'Duitse/Oostenrijkse' huizen aan de Houtse Parallelweg als belangrijke inspiratie voor deze bouwplannen. Maar deze woningen hebben schuine daken in meerdere kleurstellingen, deels in langsrichting, deels in dwarsrichting. Zij zijn 2 onder 1 kap, geschakeld via garages. Dit zorgt voor een luchtige aanblik. Tezamen met de variëteit aan woningen	De geschetste historie wordt voor kennisgeving aangenomen. Ad B1 t/m B4) De voorliggende procedure wordt gevoerd ter voorbereiding van een besluit om projectmatig af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Dit besluit neemt de nu geldende gebruiks-en bebouwingsmogelijkheden van de projectgronden niet weg maar past het project daar in waar deze afwijkt van het geldende bestemmingsregime. Meer specifiek mogen de bewuste gronden op basis van het geldende bestemmingsplan " 't Hout", en de daarin geldende bestemming "bedrijf" voor 80% bebouwd worden tot een maximum hoogte van 7 meter tot in de perceelsgrens. Positionering en dimensionering van ramen zijn niet geregeld en daarmee ruimtelijk vrij gelaten. De gronden mogen gebruikt worden



	in de Houtse Parallelweg blijft een speels en open karakter behouden. Dat open karakter verdwijnt volledig over de lengte van de nieuwbouw. B2 Alle direct om- en aanliggende huizen hebben schuine daken. In dit plan is gekozen voor een plat dak. Het is algemeen bekend dat platte daken op den duur problemen geven met hemelwaterafvoer, gaan lekken, onderhoud, etc. Schuine daken bieden in dit project zelfs nog voordelen. Het is een ideale constructie voor het aanbrengen van zonnepanelen. Het biedt een groter oppervlak en dus meer potentiële opbrengst van zonne-energie. Er valt ook meer regenwater op welk hergebruikt kan worden (doorspoelen WC bijv.). Het past beter in een eco-nieuwbouw welk een zo gunstig mogelijk klimaatvriendelijk, duurzaam en energie-neutraal beleid nastreeft. Zelfs de vervangende nieuwbouw op de hoek Pastoor Wichmanstraat, opgeleverd in 2015, heeft een plat dak ingewisseld voor een schuin dak. Dus snappen wij niet waarom er nu een groot bouwwerk met plat dak komt. B3 Er wordt ook gerefereerd aan de 'Duitse/Oostenrijkse' huizen wat betreft hun goothoogte (6-7 m). In het gehele bouwplan is er slechts 1 korte zijde waar deze huizen direct aan het plan aanliggen. Alle andere huizen in de aanliggende straten zijn duidelijk lager. Aan de achterzijde is het sociale woningbouw met goothoogte van ong. 5m. En ons huis is ook relatief laag; goot op 4,5m en totaal 8m hoog. In de plannen is de nieuwbouw ruim 9m recht omhoog, met enige ontwerp-accenten om het rechthoekige blok te nuanceren. Goothoogte is 9m. In par 2.2.1 van Ruimtelijke Onderbouwing staat dat een goothoogte van 6m gerealiseerd gaat worden, welk volgens ons niet klopt bij een plat dak op 9m hoogte. Het verschil met de omgeving is dus zeker 2-3m aan de zijde Houtse Parallelweg en wel tot ruim 4m bij de rest. B4 Doordat de gehele bouw over een groter gebied hoger is dan voorheen zal met name in de herfst en wintermaanden, wanneer de zon relatief laag staat, deze zon sneller achter de bebouwing verdwenen zijn en dus meer schaduwwerking op ons perceel.	voor bedrijfsdoeleinden in de milieu(zwaarte)categorieën 1 t/m 3. Dit zijn lichte tot middelzware bedrijven, waarbij categorieën 1 en 2 verenigbaar zijn met een woonomgeving en 3 in de regel op een (gezoned) bedrijventerrein gevestigd zou moeten worden. Deze mogelijkheid is in dit geval een bestaand recht. Afgezet tegen het bestaande bestemmingsregime is het geplande woningbouwproject qua aard van het grondgebruik een verbetering. Woningbouw komt op de plaats van bedrijven t/m de middelzware categorie. Voorts gaat in het woningbouwproject het totale bebouwingspercentage en totale bouwvolume ten opzichte van de mogelijkheden o.g.v. het geldende bestemmingsplan aanzienlijk terug, naar resp. 35% en plm. de helft. Wat betreft de specifieke vormgeving van de woonblokken, wordt op onderdelen aangesloten bij die van woningtypen en bouwstijlen in de omgeving maar is het niet de ambitie geweest dit 1 op 1 te kopiëren. Het woningbouwproject heeft zijn eigenheid. Op 27 januari 2015 heeft de gemeentelijke welstandscommissie positief geadviseerd omtrent de vormgeving en uitstraling van de aangevraagde woningen. Daarbij heeft zij aansluiting gezocht bij de geldende Welstandsnota Helmond 2013. Volgens vaste rechtspraak mogen wij aan het uitgebrachte welstandsadvies in beginsel doorslaggevend betekenis toekennen. Dit is, onder meer, anders als een wederpartij een advies overlegt van een andere deskundige dan de welstandscommissie, dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Wij stellen vast dat reclamant in geen van beiden heeft voorzien en zien dan ook geen reden om het plan welstandshalve te heroverwegen. Ad B4) Qua bezonning is de nulsituatie de situatie die zou bestaan indien de maximale bouw mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan zijn gerealiseerd. Dit zou een bedrijfsgebouw met een hoogte van 7 meter direct grenzend aan de Pastoor Wichmanstraat, ten zuidwesten van reclamants huis kunnen zijn. Woningblok A, met een hoogte van 9,4m (2,4m hoger dan binnen het oude bestemmingsplan mogelijk was) is op ca. 3m uit de perceelsgrens geprojecteerd, waardoor dit slechts een zeer beperkte schaduwwerking op het perceel van
--	--	--



	B5 Refererende aan de Goorloopzone (marketing voor verkoop) is het opvallend dat er in de Pastoor Wichmanstraat geen groen is opgenomen. In de Ruimtelijke Onderbouwing (par 5.2) wordt ook aangegeven dat slechts een deel van het gerooide groen gecompenseerd wordt. Dat vinden wij te weinig. Ook voor een vriendelijke aanblik van de straat is hier groen gewenst. B6 De 1e toerit tot het woonerf ligt ter hoogte van onze terrassen in de tuin. Deze toerit zal veel verkeersgeluid (en verkeersoverlast) geven. Zienswijze is om deze toerit alleen toegankelijk te maken voor langzaam verkeer (fietsen, voetgangers). De achterste toerit is voor gemotoriseerd verkeer. Er zijn voldoende bouwkundige mogelijkheden om de 1^e toerit zodanig aan te leggen dat deze bij calamiteiten (ontruiming, ambulance, brandweer, etc.) wel over de volle breedte opengezet kan worden. B7 Het aantal van 39 woningen lijkt ons veel voor deze ruimte. De toename van verkeer, geluid ed. neemt zwaar toe. Ook de gemeente heeft ons mondeling te kennen gegeven dat men het een hoog aantal vindt: volgepropt en duidelijk beoogd om veel geld te moeten genereren. Specifiek bezwaren woningblok A aan Pastoor Wichmanstraat Doordat dit woningblok direkt in ons zichtveld staat, hebben wij hier nog een aantal specifieke, deels emotionele, bezwaren. Wij vinden dat er proportioneel erg veel van ons leefcomfort en leefgenot wordt afgepakt. Het komt ons voor dat de toezeggingen door de heer Kroon, hiermee rekening te houden, niet nagekomen zijn. C1 Ook hier van toepassing de massaliteit (hoog en recht) van de bouw. C2 De bouw heeft 3 lagen met vele grote ramen in alle lagen, waarvan de bovenste twee direkt uitkijken op ons perceel. Wij krijgen sterk het gevoel terug te vallen van totale privacy en rust naar volledige inblik in	reclamant heeft, en dat enkel met de middagzon in de wintertijd. Ad B5) Het bestaande groen is deels aanwezig op eigen terrein, waar dit niet als zodanig is bestemd maar rechtstreeks benut kan worden voor bedrijfsdoeleinden. Daarvoor in de plaats komt in het woningbouwproject een kleinere oppervlakte groen op het binnenterrein terug. De als zodanig bestemde groenstrook aan de Pastoor van de Spijkerstraat blijft behouden. Ad B6) De straat en ontsluiting waar reclamant naar refereert is niet van een hogere orde dan de Pastoor Wichmanstraat (beiden zijn erfontsluitingsweg) en zal qua verkeersbewegingen ter hoogte van reclamant's perceel geen onevenredig zwaarder belaste situatie opleveren dan op grond van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk is. Ad B7) De woningdichtheid is hoog maar in de huidige ruimtelijke ordening niet ongebruikelijk. Ad C1) Zie ad B1 t/m B4. Ad C2 t/m C4) Niet vanuit de woonkamer op de begane grond maar vanuit de slaapkamers op de verdiepingen is onder een hoek zicht op het perceel van reclamant. Gezien deze zichthoek en de aard van het gebruik van een slaapkamer
--	---	---



	tuin en huis, over de volle breedte van ons perceel. Met name in de herfst/wintermaanden wanneer de begroeiing kaal is en de lampen binnen aangaan is het zicht naar binnen toe heel erg open. Onderstaande plaatjes hebben wij in 3D software opgebouwd op basis van bestaande maatvoeringen van ons huis/perceel en de bouwplannen. Zij geven het uitzicht weer vanuit woningblok A op ons perceel. C3 Door de grote hoogte (9m) en erg dichtbij gesitueerd wordt ons uitzicht heel erg ontsiert. C4 De balkon/terrassen aan de voorzijde nog sterker de inblik op onze tuin en serre verhogen. C5 De waarde van ons pand en perceel zal dalen. En wel met enkele tienduizenden Euro's tov de huidige situatie (los van economische schommelingen). Het karakter volledig vrijstaand met privacy kan niet meer waargemaakt worden. Ons huis valt bij deze massale bouw in het niet. C6 Om de privacy en het leefcomfort enigszins te herstellen zullen dure investeringen voor ons onontkoombaar zijn. C7 Met name dit woningblok moet naar 2 lagen teruggebracht worden. Wij hebben een schriftelijke bevestiging van de gemeente dat dit vanuit oogpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige toegestaan zal worden. Zie onderstaande mail. De heer Kroon heeft naar ons toe daar kwaad op gereageerd en aangegeven dat dit alleen gaat gebeuren wanneer wij de verschilopbrengst gaan betalen. Haalbaarheid van project De afgelopen 2-3 jaar heeft de heer Kroon met regelmaat te kennen gegeven in woorden met de strekking dat "de bouw toch wel snel moet gaan starten, anders gaat de zaak failliet". Ook dat hij de bouwplannen in eigen beheer wil gaan realiseren. Dergelijke uitspraken doen bij ons de wenkbrouwen fronsen over de financiële stabiliteit en haalbaarheid.	is naar onze mening geen sprake van een voortdurend, rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht op de binnen- en buitenverblijfsruimten (woonkamer en achtertuin) op het perceel van reclamant zodat de vrees voor een onevenredige aantasting van de privacy ongegrond is. Ad C5 en C6) Verwezen wordt naar de mogelijkheid tot het indienen een verzoek om tegemoetkoming in schade, na het onherroepelijk worden van de hier beoogde vergunning. Ad C7) In de aangehaalde e-mail van de gemeentelijke vakafdeling staat dat voor dit project ook 2 bouwlagen acceptabel zou zijn. Dit sluit 3 bouwlagen niet uit.
--	---	---



	Het is een omvangrijk bouwproject waar volgens ons enige ervaring met dergelijke projecten wel een noodzaak is. Wij zouden niet graag zien dat er in de nabije toekomst een perceel vol staat met maar deels op- en niet-afgebouwde huizen. Dit zou geen promitie zijn om in deze wijk te komen wonen. Daarnaast is er op 28 juli 2016 een krantenartikel in het ED verschenen waarin een situatie geschetst is dat bouwprojecten in de regio onzeker worden, vanwege veranderende situaties in en rond Eindhoven (zie bijlage A bij dit schrijven). Volgens dit artikel besluiten de wethouders in de regio nog eind dit jaar welke bestaande bouwplannen moeten worden aangepast. Wij vragen ons af in hoeverre deze ontwikkeling invloed gaat hebben op het project Houtse Parallelweg 100.	
--	---	--