

Bastille B.V.
Bijenkorf 1
5731 ST Mierlo

Bouwen en Wonen

Helmond, 19 augustus 2015
Onderwerp: omgevingsvergunning
Burgerservicenummer:

Ons kenmerk: 2014-X0998
Uw kenmerk: OLO 1587833 D

Doorkiesnummer: 587527
Uw brief datum:

Geachte heer Van Lieshout,

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

Registratienummer : 2014-X0998
Locatie : sectie T, kavelnummers 7241, 7242, 7243
Activiteit(en) : Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
In strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c)

Omschrijving : oprichten 22 woningen Mierlo-Hout

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.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog voorzieningen nodig, betreffende de gebruikskwaliteit en de duurzaamheid van de woningen. Hierover kunt u met eenheid Wonen contact opnemen.

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 beroep schrift 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.

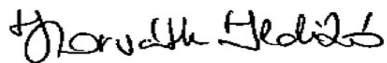
Realisatie

Wanneer u start met de uitvoering van uw (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. Vermeldt u 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) 587527 of e-mailadres: omgevingsloket@helmond.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Helmond



mevrouw I. Horvath
bouwplancoördinator

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

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

Naam : Bastille B.V.

Adres : Bijenkorf 1

Postcode+woonplaats: 5731 ST Mierlo

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving oprichten 22 woningen Mierlo-Hout op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie T, kavelnummers 7241, 7242, 7243, gelegen aan de Wethouder van Rooijlaan 1 t/m 15 en 2 t/m 20 en Hoofdstraat 91, 91A, 93 en 93A,

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".

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 22 juni 2015 ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Advies en verklaring van geen bedenkingen

Gelet op het bepaald in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), hebben wij de aanvraag om omgevingsvergunning ter advies aan de betrokken instanties gezonden.

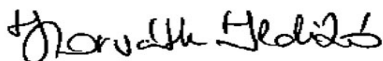
Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- Preadvies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, kenmerk 14.U.05386, d.d. 1 december 2014;
- Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, kenmerk 15.U.03152 d.d. 17 april 2015;

De gemeenteraad heeft op 5 april 2011 gelet op de artikelen 2.12, lid 1, sub a, onder 3° en 2.27 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, art. 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht, art 6.12 Wet ruimtelijke ordening, 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, lid 1, sub a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of beheers verordening. Om deze reden is in dit geval geen 'verklaring van geen bedenkingen' vereist.

Helmond, 19 augustus 2015

Namens burgemeester en wethouders van Helmond,



mevrouw I. Horvath
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: 2014-X0998 omgevingsvergunningnummer: OLO 1587833 D
afschrift aan:

Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2014-X0998)

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 "maatschappelijk" heeft;
- de activiteit bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits aan de voorzijde alleen kleine dakkapellen worden gerealiseerd;
- 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 het niveau, 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 de motorvoertuigen van de 18 rijwoningen in openbaar gebied 32 extra parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand gehouden. De 4 tweekappers krijgen per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 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;
- met de bouw mag niet worden begonnen alvorens hiervoor, ten minste zes weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, het definitieve bouwveiligheidsplan, bouwplaatsinrichtingstekening en een indien van toepassing, een aanvraag voor voorwerpenvergunning is ingediend en door de Directeur van de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer is goedgekeurd;
- voordat de riolering aangesloten wordt op het gemeenteriool, kunt u contact opnemen met de toezichthouder of de wijkopzichter. Er dienen totaal 26 nieuwe aansluitingen aangebracht worden. Over de aansluitkosten krijgt u apart bericht;
 - 22 standaard combi aansluitingen t.b.v. de woningen
 - 4 standaard RWA aansluitingen t.b.v. de achterpad
- met de uitvoering van de uitwendige scheidingsconstructies van de gebouwen niet mag worden begonnen alvorens hiervan, ten minste drie weken voordat deze onderdelen worden aangebracht, berekeningen, tekeningen (inclusief kozijn tekeningen), overzichten van de toegepaste materialen door de Directeur van de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer zijn goedgekeurd, waarmee aangetoond wordt dat de gevels overeenkomstig bijgevoegd rapport inzake geluidwering (nummer: 20140704-06, titel: Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Woningen Houtse School te Mierlo-Hout, Datum rapport: 11 februari 2015) worden uitgevoerd;
 - Woningtypes A/Asp en C: Daar waar een hogere geluidbelasting is bepaald, kan de beglazing bestaan uit een standaard thermisch isolerende beglazing van 4-15-5 met luchtgevulde spouw. De ventilatie kan door middel van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.
 - Woningtype D/Dsp: Bij deze woning moet i.v.m. de hoge gevelbelasting o.a. de beglazing

bestaan uit een zware akoestische beglazing. Ook de ventilatie kan alleen d.m.v. volledige mechanische ventilatie een voldoende geluidwering gerealiseerd worden.

- Ook dient in alle gevallen gelet worden op een goede naad- en kierafdichting.
- Verder moet voldaan worden aan de eisen t.a.v. luchtgeluidisolatie en contactgeluidisolatie tussen de woningen en aan de eisen voor het installatiegeluid zoals aangegeven in het Bouwbesluit.
- met de uitvoering van de installaties van het gebouw niet mag worden begonnen alvorens hiervan, ten minste drie weken voordat deze onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen betreffende de bescherming tegen het geluid van de installaties, uitgevoerd conform het Bouwbesluit en de geldende NEN normen door de Directeur van de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer zijn goedgekeurd;
- met de uitvoering van de verlichtingsinstallaties van de gebouwen niet mag worden begonnen alvorens hiervan, ten minste drie weken voordat deze onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen door de Directeur van de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer zijn goedgekeurd;
- met de uitvoering van de voorzieningen voor het afnemen van energie van de gebouwen niet mag worden begonnen alvorens hiervan, ten minste drie weken voordat deze onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen, inclusief de aansluitingen door de Directeur van de dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer zijn goedgekeurd;
- het bouwplan wordt uitgevoerd conform het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen, nieuwbouw. De opdrachtgever zorgt voor certificering van de woningen. Sluitwerk met haakschoot op de berging;
- wordt voldaan aan de navolgende bepalingen betreffende de brandveiligheid:
 - Het bezwijken van de bouwconstructie bij brand in een woning mag niet leiden tot een vroegtijdige instorting van de woning van de burens van de burens. (Bouwbesluit art. 2.10.2)
 - De scheiding tussen de woningen dient ten minste 60 minuten WBDBO te bezitten. Er dient rekening te worden gehouden met mogelijk brandoverslag via de buitenlucht tussen de verschillende rijen woningen. Wanneer de buitenwand op de perceelgrens is gelegen, dient deze wand een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag te bezitten, van ten minste 60 minuten van binnen naar buiten of van buiten naar binnen.
 - In de woonfunctie zijn vanaf de uitgang van de verblijfsruimte tot de uitgang van de woonfunctie alle besloten ruimten die gepasseerd worden voorzien van rookmelders conform NEN 2555. (Bouwbesluit art. 6.21.1)
 - De op tekening aangegeven rookmelders dienen te voldoen en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. (Bouwbesluit art. 6.21.1)
- wordt voldaan aan de navolgende bepalingen van het Bouwbesluit 2012:
 - afdeling 2.5, trap: de leuning dient te voldoen aan art. 2.35 en de vloerafscheiding aan art. 2.19;
 - afdeling 2.15 inbraakwerendheid: deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen dienen conform NEN 5087 en 5096: minimaal weerstandsklasse 2 te bezitten;
 - afdeling 3.9: beperking van aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling;
 - afdeling 3.2: bescherming tegen geluid van installaties, nieuwbouw, op zelfde perceel en aangrenzend perceel;
 - afdeling 3.5: wering van vocht;
 - afdeling 3.6: luchtverversing, voorzien met regelbaarheid in stappen;
 - afdeling 3.8: toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas;

onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- de activiteit bouwen voldoet niet aan het bestemmingsplan “’t Hout”, waarin de ondergrond de bestemming “maatschappelijk” heeft, omdat het beoogde bouwplan voorziet in woningbouw en dit in strijd is met genoemde bestemming;
- 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, 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 uitgebreidere 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, zulks onder de volgende voorschriften.

Voorschriften

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

- met de eindoplevering van de gebouwen niet mag worden begonnen alvorens hiervoor, ten minste drie weken voordat desbetreffende woning opgeleverd wordt, vergunninghouder de bewoner(s) van de woning(en) informeert over de risico’s en wat ze moeten doen indien een warme Blevé dreigt plaats te vinden, zoals aangegeven in het advies van de Veiligheidsregio, uitgebracht op 1 december 2014 (kenmerk 14.U.05386);
- met de eindoplevering van de meest noordelijk gelegen woning mag niet worden begonnen alvorens hiervoor, ten minste drie weken voordat desbetreffende woning opgeleverd wordt, een afschermende tuinmuur wordt geplaatst als geluidwerende afscheiding, zoals aangegeven in het advies van DPA Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs, uitgebracht op 20 januari 2015 (kenmerk 20140704-05, omschrijving Akoestisch onderzoek ALDI te Mierlo-Hout);
- aan de zuidkant van het projectgebied, tussen de twee-onder-een kappers aan de Hoofdstraat en het nieuwe straatje plantsoen en een speelplek wordt aangelegd, zoals aangegeven in de Ruimtelijke Onderbouwing Omgevingsvergunning Hoofdstraat 91-93, datum maart 2015;