



UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 21 december 2021 met bijlagen van:

Naam: Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

Adres: Postbus 4

Postcode+woonplaats: 5386 ZG Geffen

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving *oprichten 22 appartementen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie O, nummer 3388, gelegen aan Ierse heide 1 t/m 43 (oneven).*

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"
- Handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo):
Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: planologisch strijdig gebruik"
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo):
Conform de bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: maken, hebben of veranderen van een uitweg"

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in het digitale Omgevingsloket met 'beschikking' aangegeven bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

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).

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 6 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Publicatie

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo wordt de beschikking met bijhorende stukken, op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4), op 7 juli 2022 gepubliceerd en zal aansluitend gedurende 6 weken ter inzage liggen. Belanghebbenden wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om in beroep te gaan tegen dit besluit.

Helmond, 1 juli 2022

namens burgemeester en wethouders van Helmond,

team Vergunningen,
Rianne van Lieshout



registratienummer: 2021-X2702 omgevingsvergunningnummer: OLO 6266807

Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2021-X2702)

onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan "Heiakker I", waarin de ondergrond de bestemming "Wonen" met dubbelbestemming "Waarde Archeologie - hoog" 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, en voorts onder de hierna genoemde voorschriften.

Voorschriften

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

Algemeen

- als peil (= bovenkant afgewerkte begane grondvloer) wordt aangehouden een niveau van 21.70 + N.A.P, zoals het door de gemeente zal worden aangegeven; 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;

Parkeren

- ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen moeten er op het bijbehorende eigen terrein minimaal 39 parkeerplaatsen aanwezig zijn of worden aangelegd én in stand gehouden;

Bouwbesluit

- de definitieve ventilatieberekening, met het bijbehorende stroomschema en locatie van de brandkleppen, dient drie weken voor de uitvoering van deze werkzaamheden te worden ingediend. Met de uitvoering mag pas worden begonnen na goedkeuring van de stukken.
- een uitwerking van de voorzieningen om het gebouw veilig te kunnen onderhouden, zoals bedoeld is in artikel 6.53 van het Bouwbesluit dient voor de ingebruikname te worden ingediend en te worden goedgekeurd.
- van het glas dat de functie heeft als vloerafscheiding, dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de strekte, zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 3, van het Bouwbesluit. Tevens dienen de kozijnen, frames, en dergelijke berekend te worden. Met de uitvoering van de bedoelde vloerafscheidingen mag niet worden begonnen voordat hiervan, ten minste drie weken voordat de onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen ter controle zijn ingediend en zijn goedgekeurd.

Constructie

- in de bouwfase, tijdstip in overleg met gemeente, dient controle plaats te vinden op de draagkracht van de grond d.m.v. (hand)sonderingen op de uitgangspunten van de 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;



Geluid

- voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï dient per woning een geluidluwe gevel met een geluidbelasting van maximaal 48 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï aanwezig te zijn

Archeologie

- Voorafgaand aan de bodemingreep dient een archeologisch (voor-)onderzoek uitgevoerd en goedgekeurd te worden. Het archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden door een KNA-gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau, volgens een Programma van Eisen Archeologie (PvE) dat door de bevoegde overheid is goedgekeurd.

Overig

- met de bouw mag niet worden begonnen voordat het definitieve bouwveiligheidsplan is ingediend en goedgekeurd;



Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2021-X2702)

onderdeel: Planologisch strijdig gebruik

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan (de regels van) het geldende bestemmingsplan "Heiakker I", waarin de ondergrond de bestemming "Wonen" met dubbelbestemming "Waarde Archeologie - hoog" heeft omdat;
 - het vigerende bestemmingsplan een appartementengebouw met maximaal 18 appartementen mogelijk maakt. Voor deze locatie is echter een bouwplan met 22 huurappartementen ontwikkeld. De bouw van het appartementengebouw past derhalve niet in dat vigerende bestemmingsplan;
 - Het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden door drie boven elkaar liggende balkons op de verdieping;
- artikel 2.12, lid 1, 3° Wabo, een juridische mogelijkheid biedt 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 "Appartementengebouw Heiakker, April 2022, Kenmerk 0794-02-T01, Projectnummer 0794-02, die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.
- De overschrijding van het bouwvlak is dermate gering dat dit uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt weinig impact heeft.

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan.



Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2021-X2702)

onderdeel: Maken, hebben of veranderen van een uitweg.

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- op grond van artikel 2.1.5.3, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Helmond 2020 (APV) is het verboden zonder vergunning een uitweg naar de weg te maken, hebben of veranderen;
- de aanvraag is getoetst aan de in artikel 1.8 en 2.1.5.3, lid 2 van de APV opgesomde weigeringsgronden (inclusief de "Beleidsregel uitwegen Helmond");
- geoordeeld is dat er geen aanleiding is de vergunning te weigeren;

Toestemming

Toestemming verlenen voor het maken/hebben van een uitweg ten behoeve van de ontsluiting van het parkeerterrein ten behoeve van Ierse heide 1 t/m 43 met 2 inritten/uitwegen elk met een breedte van 6 meter.

Aandachtspunten

Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet het volgende in acht worden genomen:

- de voor het maken van de 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 uitweg kan verrichten (inclusief het behoud van toegang tot kabels en leidingen die in de grond onder de uitweg liggen of gelegd dienen te worden).