



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 17 mei 2022 met bijlagen van:

naam: Sunny Side Up 1 B.V.

adres: Fabriekstraat 1A

postcode+woonplaats: 5038 EM Tilburg

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving “*transformatie kantoor naar 18 appartementen*” op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie G, nummers 1948 en 2806, gelegen aan de Europaweg 97A t/m 97H, 97J t/m 97N, 97P, 97R t/m 97T.

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)
- Handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo)

Per activiteit zijn overwegingen en voorschriften 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.

Zienswijzen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo. De ontwerpbesluit met bijbehorende stukken is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op 6 april 2023 gepubliceerd en heeft aansluitend voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon iedereen zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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, 26 juli 2023

Namens burgemeester en wethouders van Helmond,

Han Gruijters

Sr. Bouwplancoördinator

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 beroep schriftelijk 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 beroep schriftelijk 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 bij omgevingsvergunning (registratienummer 2022-X1499) onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan "Helmond West - Houtsdonk", 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, en voorts onder de hierna genoemde voorschriften.

Voorschriften

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

- het kleur- en materiaalgebruik moet nog ter goedkeuring bemonsterd worden, voordat de onderdelen worden aangebracht moeten deze zijn goedgekeurd;
- ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen moeten er op het bijbehorende eigen terrein achter het gebouw minimaal 18 parkeerplaatsen worden aangelegd én in stand gehouden;
- 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. O.a. het paal draagvermogen moet nog worden berekend;
- er dient te worden voldaan aan onderstaande brandveiligheidseisen:
 - Buitenoppervlak materiaalgebruik
Om personen voldoende tijd te kunnen bieden om te vluchten moet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoen aan de in tabel 2.75 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN 6065. (*Bouwbesluit art. 2.77.1*)
Uit de aanvraag blijkt niet of de constructieonderdelen aan de buitenzijde van het gebouw voldoen aan de brandklasse volgens tabel 2.75. Men dient voor aanvang van de bouw certificaten te overleggen bij het bevoegd gezag van de te gebruiken materialen.
 - Beloopbaar vlak buiten
Voor een bovenzijde van een vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de buitenlucht geldt de in tabel 2.76 aangegeven brandklasse. (*Bouwbesluit art. 2.78.1/2/3*)
Uit de aanvraag blijkt niet of de houten vlonder van de galerij grenzend aan de buitenlucht voldoet aan de brandklasse volgens tabel 2.76. Men dient voor aanvang van de bouw certificaten te overleggen bij het bevoegd gezag van de te gebruiken materialen.
- met de bouw mag niet worden begonnen voordat het definitieve bouwveiligheidsplan is goedgekeurd, en een ontheffing voor het plaatsen van voorwerpen op de openbare weg is ingediend en verleend. Aanvraagformulieren voor deze ontheffing zijn te vinden op de website van de gemeente Helmond of via deze link: <https://www.helmond.nl/1/producten/voorwerpen-op-de-openbare-weg>.



Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2022-X1499) **onderdeel: Planologisch strijdig gebruik**

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan (de regels van) het geldende bestemmingsplan "Helmond West - Houtsdonk", waarin sprake is van de bestemming "kantoor", omdat het beoogde gebruik "wonen" betreft;
- de aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo van rechtswege mede 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 biedt een juridische mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen;
- het is uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt verantwoord met genoemde buitenplanse afwijkmogelijkheid medewerking te verlenen omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt gemotiveerd in de "Ruimtelijke onderbouwing Europaweg 97" van adviesbureau de Essentie d.d. 10 februari 2023, die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- de aanvraag is gedaan (en beoordeeld) voor 18 betaalbare koopappartementen. De definitie van het segment betaalbaar is conform de begrippenlijst van het MRE (Metropool Regio Eindhoven).
- er dient een herinrichting van de openbare ruimte plaats te vinden om aan de parkeernormering te kunnen voldoen. Het aantal aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte vóór het gebouw wordt daarmee vermeerderd tot 12. De werkzaamheden en kosten die daarmee samenhangen zijn vastgelegd in de "koop- en anterieure exploitatieovereenkomst";
- mede ter garantie van de economische uitvoerbaarheid, is de aansprakelijkheid voor eventuele gerechtvaardigde planschadeclaims (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) via "artikel 4 planschade" in de "koop- en anterieure exploitatieovereenkomst" afgewenteld.

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan, overeenkomstig de bij deze vergunning behorende bescheiden, en voorts onder de hierna genoemde voorschriften.

Voorschriften

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

- ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen moeten er op het bijbehorende eigen terrein achter het gebouw minimaal 18 parkeerplaatsen worden aangelegd én in stand gehouden;
- de "koop- en anterieure exploitatieovereenkomst" dient te worden nageleefd.