

Adriaans Projectontwikkeling B.V.
T.a.v. dhr. P. Bovers
Postbus 1001
5700 BA Helmond

Bouwen en Wonen

Helmond, 23 december 2015
Onderwerp: omgevingsvergunning
Burgerservicenummer:

Ons kenmerk: 2015-X0534
Uw kenmerk: OLO 1894379 D

Doorkiesnummer: 587517
Uw brief datum:

Geachte heer Bovers,

Op 16 juli 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag staat bij ons met de volgende gegevens geregistreerd:

Registratienummer : 2015-X0534
Locatie : Dorpsstraat 1-1A-1B en 1C en van der Weidenstraat 2-4-6-8-8A
Activiteit(en) : Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
: In strijd met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c)
: Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo)
Omschrijving : oprichten 4 zorggroeps- + 5 grondgebonden woningen

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 beroepsschrift 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 telefoonnummer (0492) 587517 of e-mailadres: omgevingsloket@helmond.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Helmond

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Driessen', written over a faint horizontal line.

T. Driessen
sr bouwplancoördinator

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 16 juli 2015 met bijlagen van:

Naam : Adriaans Projectontwikkeling B.V.

Adres : Postbus 1001

Postcode+woonplaats: 5700 BA Helmond

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving oprichten 4 zorggroeps- + 5 grondgebonden woningen op het perceel gelegen op de hoek van de Dorpsstraat en de v.d. Weidenstraat te Stiphout.

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".
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo)
Conform bij dit besluit behorende "bijlage bij omgevingsvergunning, onderdeel: maken, hebben of veranderen van een uitweg".

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de op het OLO 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 12 oktober 2015 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn wel zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen gemotiveerd zijn weerlegd en deze weerlegging integraal onderdeel uitmaakt van onderstaand besluit (zie nota van zienswijzen).

Helmond, 23 december 2015

Namens burgemeester en wethouders van Helmond,



T. Driessen
sr 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: 2015-X0534 omgevingsvergunningnummer: OLO 1894379 D
afschrift aan:

Aardema van Boetzelaer advocaten
K.R. Poststraat 100-5
8441 ER Heerenveen

Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2015-X0534)

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 mits wordt voldaan aan de aan deze vergunning verbonden voorwaarden;
- 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 een niveau zijnde 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, in het specifiek het geotechnisch onderzoek 97002 van Lankelma.;
- 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 uitvoering van de riolering van het gebouw niet mag worden begonnen alvorens hiervan, ten minste drie weken voordat deze onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen, 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;
- 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;
- De ventilatie van de zorggroep dient te voldoen aan afdeling 3.6 van het Bouwbesluit;
- Op het moment dat de gebruikte materialen van het gebouw niet of nauwelijks een bijdrage leveren aan een brand, mag de eis tot bezwijken bij brand gereduceerd worden met 30 minuten. (Bouwbesluit art. 2.10.6) Indien deze reductie wordt toegepast dient u uiterlijk 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een berekening van de permanente vuurbelasting, volgens de NEN 6090 in te dienen, waaruit blijkt dat de permanente vuurlast in het brandcompartiment niet meer bedraagt dan 500 MJ/m²;
- Eventuele bluswatervoorziening dient in overleg met de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost gerealiseerd te worden (niet brandweer Brabant Noord zoals vermeld op de tekening). (Bouwbesluit art. 6.30)
- In het bouwwerk moet voldoende personen aangewezen zijn om de ontruiming bij brand voldoende snel te laten verlopen (Bouwbesluit art. 7.11a)
- In het bouwwerk moet voldoende personen aangewezen zijn om de ontruiming bij brand

voldoende snel te laten verlopen (Bouwbesluit art. 7.11a)

- De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartimenten (tussen de woonfuncties) is ten minste 60 minuten. (Bouwbesluit art. 2.84.1)
- Indien een buitenwand minder dan 7,5 meter van de perceelsgrens is gelegen, (spiegelsymmetrisch tussen fictieve gebouwen > 5m en <15m) dient deze wand een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag te bezitten van tenminste 30 minuten van binnen naar buiten of van buiten naar binnen. Wanneer middels een brandoverslagberekening volgens NEN 6068 wordt aangetoond dat er geen brandoverslag plaats vindt vervalt deze eis. (Bouwbesluit art. 2.84)
- U dient een archeologisch onderzoek uit te voeren conform een door de gemeente goedgekeurd PvE. Er mag niet met graafwerkzaamheden op het terrein begonnen worden voor het archeologisch onderzoek conform het goedgekeurde PvE is uitgevoerd.
- De omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.2c van de Wabo niet eerder in werking dan nadat:
 - 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
 - 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. Dit houdt in dat u eerst een bodemsaneringsplan moet laten goedkeuren of een melding op grond van het Besluit uniforme saneringen moet doen 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.

onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- het aangevraagde gebruik niet voldoet aan (de voorschriften van) het geldende bestemmingsplan "Stiphout ", omdat de gebruiksregels van de bestemmingen "gemengd, wonen en maatschappelijk" overschreden worden, en omdat de bouwvlakken overschreden worden;
- het voornemen om toestemming te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan op 9 oktober 2015 is gepubliceerd in het huis-aan-huisblad en de Staatscourant;
- het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 12 oktober 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage zijn gelegd, gedurende welke termijn iedereen mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kon indienen;
- De Ruimtelijke onderbouwing voldoende motiveert waarom het uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is mede werking te verlenen;
- gedurende deze periode wel/geen zienswijzen zijn ingediend;
- de ingekomen zienswijzen gemotiveerd zijn weerlegd en deze weerlegging integraal onderdeel uitmaakt van onderstaand besluit (zie nota van zienswijzen);

Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan.

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 Dorpsstraat/van der Weidenstraat met 2 bedrijfs inritten/uitwegen met een breedte van ieder 6,00 meter en welke zijn bestemd voor het in- en uitrijden met bedrijfs- en/of personenvoertuigen en 1 particuliere inrit/uitweg aan de Van der Weidenstraat met een breedte van 3,75 meter en welke is bestemd voor het in- en uitrijden met een personenvoertuig.

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.