



Ban Bouw
Collseweg 23
5674 TR Nuenen

Helmond, 18 november 2019
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Zaaknummer: 34076478

Ons kenmerk: 2019-X0712
Uw kenmerk: OLO 4423621

Tel.nummer: (0492-) 587527
Uw bericht van:

Geachte heer/mevrouw,

Op 11 juni 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor 'oprichten 8 woningen'. De aanvraag gaat over de locatie Swertpoellaan 20 t/m 34 (Stiphout Zuid Fase 3). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-X0712. Over de voortgang van de behandeling van deze aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerp beschikking

Uw aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 november 2019 ter inzage gelegd. U kunt tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerp beschikking treft u hierbij aan.

Overige informatie

Hebt u nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op. Dat kan telefonisch of via e-mailadres: omgevingsvergunningen@helmond.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Helmond

L. Reijnen
Bouwplancoördinator

Bijlage

- Kennisgeving
- Ontwerp beschikking



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 11 juni 2019 met bijlagen van:

Naam	Ban Bouw
Adres	Collseweg 23
Postcode + woonplaats	5674 TR Nuenen

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving oprichten 8 woningen op het perceel, gelegen aan Swertpoellaan 20 t/m 34 (Stiphout Zuid Fase 3) .

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)

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

Advies

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag om omgevingsvergunning ter advies aan instantie(s) gezonden. Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- Waterschap Aa en Maas: Uit de digitale watertoets(dd 23-9-2019) blijkt dat het waterbelang niet groot is (ruimtelijke onderbouwing pagina 21). Bij deze ontwikkeling worden onze waterbelangen niet geraakt en neemt het bebouwd oppervlak niet met meer dan 2000 m2 toe.
- Provincie Noord-Brabant: Er zijn geen provinciale belangen.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 5 april 2011 gelet op de artikelen 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° en 2.27, eerste lid van de Wabo, art. 6.5, derde lid van het Bor en art 6.12 van de Wro, 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, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Om deze reden is in dit geval geen 'verklaring van geen bedenkingen' vereist.

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 21 november 2019 ter inzage gelegen. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kan iedereen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling kenbaar te maken.



Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan burgemeester en wethouders, p/a Afdeling Transactionele Dienstverlening, Team Vergunningen, Postbus 950, 5700 AZ Helmond. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kan een afspraak worden gemaakt bij Afdeling Transactionele Dienstverlening, Team Vergunningen (iedere werkdag te bereiken onder telefoonnummer 0492-587764).

Helmond, 18 november 2019
namens burgemeester en wethouders van Helmond,

L. Reijnen
Bouwplancoördinator

Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2019-X0712) onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan "Stiphout Zuid", waarin de ondergrond de bestemming "Wonen" heeft. In het volgende onderdeel wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven;
- 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 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 (= bovenkant afgewerkte begane grondvloer) wordt aangehouden een niveau van 18,55 + 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;
- 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, waarbij het navolgende nog verwerkt dient te worden:
 - a) Nadere verantwoording borstwering i.c.m. afmeting/verankering muurplaat;
 - b) Alle aanvullende gegevens welke geen onderdeel uitmaken van de bouwaanvraag, zoals bijvoorbeeld wapening avegaarpalen, systeemvloeren, staalconstructie, prefab betonconstructie, kapconstructie, dakplaten, etc.
- bij hei- en/of boorwerkzaamheden moet worden voldaan aan hoofdstuk 4 van de "Beleidsregel handhaving bouwoverlast Helmond 2011". Deze kunt u gedetailleerd nalezen op de website van de gemeente Helmond (zoek onder regelgeving, trefwoord bouwoverlast), of via deze link: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Helmond/CVDR85393/CVDR85393_1.html
- met de bouw mag niet worden begonnen voordat het definitieve bouwveiligheidsplan is goedgekeurd en (indien benodigd) een ontheffing voor het plaatsen van voorwerpen op de openbare weg is ingediend en verleend. Aanvraagformulieren voor deze ontheffing vindt u op de website van de gemeente Helmond of via deze link: <https://www.helmond.nl/1/producten/Voorwerpen-op-de-openbare-weg>;
- voordat de riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool, dienen de aansluitkosten betaald te zijn;

onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- het aangevraagde gebruik niet voldoet aan (de voorschriften van) het geldende bestemmingsplan "Stiphout Zuid" met als bestemming "Wonen", omdat niet elk hoofdgebouw kan voldoen aan de planregel dat de voorgevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens geplaatst dient te worden (zie ruimtelijke onderbouwing);
- 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 voor zo'n afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen;



- als onderlegger hiervoor een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, waarin de afwijking van het bestemmingsplan en de verantwoording ervan nader is omschreven;
- het voornemen om via de verlening van een omgevingsvergunning de gevraagde afwijking van het geldende bestemmingsplan toe te staan is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd, waarna het ontwerpbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken voor de duur van 6 weken ter inzage zijn gelegd, gedurende welke termijn iedereen mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kan indienen;
- er zijn wel/geen (PM) zienswijzen ingediend;
- 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 een zogenoemde "Koopovereenkomst" afgewenteld;
- het initiatief is – mede gezien de inhoud van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing - niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening;

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:

- Bij de uitvoering van het project moet voldaan worden aan de uitgangspunten, als verwoord in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing;