

Ontwikkelingscombinatie Hurks-Adriaans Brandevoort Vof
T.a.v. dhr. J. Leermakers
Postbus 671
5600 AR Eindhoven

Bouwen en Wonen

Helmond, 06 mei 2015
Onderwerp: omgevingsvergunning
Burgerservicenummer:

Ons kenmerk: 2015-X0007
Uw kenmerk: OLO 1549841 D

Doorkiesnummer: 587517
Uw brief datum:

Geachte heer Leermakers,

Op 25 december 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag staat bij ons met de volgende gegevens geregistreerd:

Registratienummer : 2015-X0007
Locatie : kadastraal U 5615
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 24 woningen stepekolk 1 en 11
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 beroepschrift 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 horizontal line.

T. Driessen
sr bouwplancoördinator

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

Verzoek

gezien het verzoek ingekomen d.d. 25 december 2014 met bijlagen van:

Naam : Ontwikkelingscombinatie Hurks-Adriaans Brandevoort Vof

Adres : Postbus 671

Postcode+woonplaats : 5600 AR Eindhoven

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving oprichten 24 woningen Stepekolk op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie U, nummer 5615, gelegen aan de Schrijvershoeve 2 t/m 44 even nummers en de Deenkenshoeve 1 en 2.

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)

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de 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 16 maart 2015 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend

Helmond, 06 mei 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 beroepsschrift 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

Bijlage bij omgevingsvergunning (registratienummer 2015-X0007)

onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- de activiteit bouwen voldoet niet aan het bestemmingsplan “Brandevoort II / Woongebied Stepekolk”, waarin de ondergrond de bestemming “wonen” heeft;
- de activiteit bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- 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 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 dient hierbij aandacht ebsteed te worden aan:
 - Tekening 20-50 op as 33 staat een UNP200 aangegeven terwijl er een UNP220 berekend is. Dit dient aangepast te worden
 - De trapgaten van woningtype C komen niet overeen met de bouwkundige tekeningen. Dit dient aangepast te worden;
 - De palenstaten op de palenplannen dienen nader ingevuld te worden.
- 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;
- De definitieve rioleringstekeningen ten minste drie weken voordat deze onderdelen worden aangebracht ter goedkeuring overlegd worden.

onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.

Overwegingen

Bij de beoordeling is overwogen dat:

- het aangevraagde gebruik niet voldoet aan (de voorschriften van) het geldende bestemmingsplan “ Brandevoort II / Woongebied Stepekolk”, omdat de goothoogtes niet voldoen;
- Artikel 2.12 lid a sub 3 van de WABO mogelijkheid geeft om af te wijken van het bovengenoemde;
- het uit stedenbouwkundig / planologisch oogpunt verantwoord is met genoemde afwijkingsbevoegdheid zoals beschreven is in de bij de beschikking horende ruimtelijke onderbouwing;
- het voornemen om toestemming te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan op 13 maart 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 16 maart 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage zijn gelegd, gedurende welke termijn iedereen mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kon indienen
- gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;

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 U met 5615 conform de bij dit besluit horende.

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.