



## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Helmond besluiten,

### Aanvraag

De aanvraag ontvangen op d.d. 22 december 2023 met bijlagen van:

naam :2ER+ Projectontwikkeling B.V.

adres :Arcenlaan 3

postcode+woonplaats :5709 RA Helmond

om een omgevingsvergunning voor het project met als omschrijving “*Oprichten 18 grondgebonden woningen*” op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummer 3536 en 3757, gelegen aan Molenstraat 123B t/m 123H, 123J t/m 12L.

### Besluit

de gevraagde omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten te verlenen:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De in het digitale Omgevingsloket met 'beschikking' aangegeven bijlagen zijn onderdeel van de vergunning.

Per activiteit zijn de voorschriften en overwegingen in de bijlage(n) opgenomen.

### Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 juni 2024 voor de periode van 6 weken ter inzage gelegd.

Gedurende die termijn kan iedereen zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen.

### 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, 12 juni 2024

namens burgemeester en wethouders van Helmond,

Noortje Bosshardt

Medewerker team Vergunningen



## Onderdeel: Het (ver)bouwen van een bouwwerk

### Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan "Binnenstad Heistraat-Molenstraat", waarin de ondergrond de bestemming "kantoor, wonen en maatschappelijk" 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.

### Voorschriften

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

#### Algemeen:

- het peil dient nader bepaald te worden. Hier dient u nog contact over op te nemen met de gemeente middels het volgende telefoonnummer: 0492-587030. U mag niet starten met de bouw, als de peilhoogte in het terrein nog niet is aangegeven door de gemeente;
- als rooilijn wordt aangehouden de lijn zoals deze door de gemeente zal worden aangegeven; u mag niet met de bouw starten, als de rooilijn nog niet door de gemeente is aangewezen in het terrein;
- voor het parkeren van motorvoertuigen moeten er op het bijbehorende (eigen) terrein minimaal 25 parkeerplaatsen aanwezig zijn en behouden worden conform paragraaf 4.11 uit de ruimtelijke onderbouwing;
- mochten er werkzaamheden gaan plaats vinden die invloed hebben op de openbare ruimte dan mag u niet met de bouw starten voordat het definitieve bouwveiligheidsplan is goedgekeurd;
- voor het plaatsen van voorwerpen op de openbare weg dient eerst een ontheffing te worden ingediend en worden 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>;

#### Bodem:

- Na de sloop wordt op het deel van perceel I3536 waar de grond in verband met de sloop is geroerd, een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 (grond en grondwater) en zo nodig uitgebreid met een asbestonderzoek volgens de NEN 5707 / NEN 5897 (bij aantreffen puinlagen en/of -bijmengingen). Bij het onderzoek worden in elk geval ook betrokken de terreindelen waar eerder door de aanwezigheid van bebouwing geen bodemonderzoek kon worden uitgevoerd.
- Om het perceel I3536 geschikt te maken voor het voorgenomen gebruik moet u een bodemsanering uitvoeren. Daartoe moet u minimaal vier weken voor start van de sanering via het Omgevingsloket een melding "Saneren van de bodem" doen. De rapportage van het bodemonderzoek na sloop, moet bij de melding worden gevoegd. U mag niet starten met de bouwwerkzaamheden zolang de melding nog niet formeel is goedgekeurd door het bevoegde gezag.

#### Brandveiligheid:

- de opstelplaats van de brandweerwagen en de route er naar toe moeten bestand zijn tegen een aslast van 11,5 ton met daarbij een maximaal gewicht van 15 ton;
- om de opstelplaats te kunnen bereiken mag de binnenbochtstraal van de weg er naar toe niet kleiner zijn dan 5,5 meter;



## Constructie:

- geotechnisch onderzoek is nog niet volledig i.v.m. bestaande bebouwing. Een volledig onderzoek met verificatie funderingsadvies dient voor start uitvoering aangeleverd te worden;
- wanneer geen deugdelijke werkvloer wordt toegepast onder de fundering, maar direct op een folie op zand wordt gestort dient de dekking op de onderwapening conform de vigerende norm te voldoen aan:  $k_2 \geq c_{min,dur} + 50 \text{ mm}$ ;
- er is nadere verantwoording voor de schijfwerking van de vloeren benodigd. Een doorgaande trekband ontbreekt;
- constructietekeningen ontbreken nog. Deze dienen voor start bouw aangeleverd te worden;
- voordat u start met de (andere) constructieonderdelen, moet ten minste drie weken voordat de onderdelen worden aangebracht, berekeningen en tekeningen ter controle zijn ingediend en zijn goedgekeurd;



## Onderdeel: Planologisch strijdig gebruik.

### Overwegingen

Bij de beoordeling is het volgende overwogen:

- het plan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan "Binnenstad Heistraat-Molenstraat", waarin sprake is van de bestemming "kantoor" en "maatschappelijk", omdat het bestemmingsplan woningen alleen toe staat op de daarvoor geldende aanduiding;
- de aanvraag is van rechtswege mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit "planologisch strijdig gebruik";
- artikel 2.12, lid 1, 3° Wabo, biedt een juridische mogelijkheid 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 afwijkmogelijkheid medewerking te verlenen omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing realisatie tiny houses Molenstraat 121-121a en achter 125b Helmond".
- het plan voldoet tevens niet aan het "paraplubestemmingsplan parkeren", waarin staat beschreven dat bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en vervolgens in stand moet worden gehouden. Het plan voorziet van het oprichten van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein en 10 in openbaar gebied e.e.a. conform paragraaf 4.11 uit de ruimtelijke onderbouwing;
- artikel 3.3 lid c van paraplubestemmingsplan parkeren biedt een juridische mogelijkheid om toe te staan dat gedeeltelijk wordt voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen in het openbaar gebied;

### Toestemming

Toestemming verlenen voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan, overeenkomstig de bij deze vergunning behorende bescheiden.