

Woningstichting Den Helder
T.a.v. [REDACTED]

verzendinggegevens

datum : 19-05-2017
kenmerk : AU17.04163
bijlagen : diverse

behandeld door

afdeling : Vergunningen, Veiligheid en Handhaving
medewerker : Team Vergunningen, cluster Wabo
telefoon : 14 0223

uw gegevens

brief van :
kenmerk :

onderwerp

Besluit op aanvraag om omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

Op 14 maart 2016 hebben wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 2 woningen en 6 appartementen op Prins Hendriklaan 55A, B, C, D, E, F en Plantsoenstraat 2 en 4 te Den Helder. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W16124 en in het OmgevingsLoket Online onder nummer 2243785.

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Een exemplaar van de vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Wij maken u er op attent dat u pas gebruik van de verleende vergunning kunt maken nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken.

Aandachtspunten

Graag wijzen we u op de volgende aandachtspunten:

1. Het college van Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning intrekken:
 - a. indien blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - b. indien blijkt dat de houder niet heeft voldaan aan de vergunning verbonden voorwaarde(n);
 - c. indien na het onherroepelijk worden van de vergunning gedurende 3 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
2. Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, in gebruik te geven of te nemen indien:
 - a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij team Handhaving;
 - b. er niet overeenkomstig de omgevingsvergunning is gebouwd.
3. We willen wij u erop wijzen dat op grond van de Wet Natuurbescherming het verstoren van nesten van beschermde vogels verboden is. Dit betreft alle in Europa in het wild levende soorten vogels. Let op!: Tijdens het broedseizoen (half maart tot begin juli) kunnen er nieuwe nesten gemaakt worden in de boom. Indien er een nest aanwezig is dient u te wachten met kappen van de boom totdat het nest is verlaten. Is er een nest aanwezig en heeft u vragen hierover dan kunt u zich wenden tot de Vogelwerkgroep Den Helder e.o.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van eigenaars van naburige erven vermeld. Mogelijk zorgen die rechten en plichten ervoor dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u van separaat een nota.

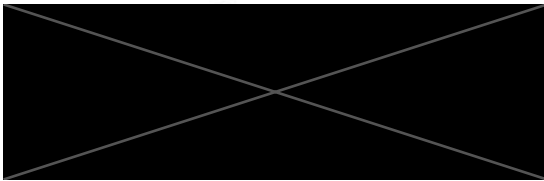
Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in "Den Helder op Zondag" en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden kunnen tegen het besluit beroep aantekenen. U kunt daarover meer lezen in het besluit.

Nadere informatie

Als u na het lezen van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met een casemanager. Wilt u bij vragen of overleg het registratienummer bij de hand houden, zodat wij u sneller en gerichter van dienst kunnen zijn.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Den Helder,
namens dezen,
Teamleider Vergunningen
van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving,



L. Hofstede
Teamleider Vergunningen

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 14 maart 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woningstichting Den Helder, Postbus 90, 1780AB Den Helder voor het oprichten van 2 woningen en 6 appartementen.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E, nummer 9564 en 9565, plaatselijk bekend Prins Hendriklaan 55A, B, C, D, E, F en Plantsoenstraat 2 en 4 te Den Helder. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W16124 en in het OmgevingsLoket Online onder nummer 2243785.

Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De nieuwe adressering van de woningen en appartementen is Prins Hendriklaan 55A, B, C, D, E, F en Plantsoenstraat 2 en 4 te Den Helder.

Besluit

Burgemeester en Wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.10 en 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning

De vergunning betreft de volgende activiteit(en):

- *Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht : het bouwen van een bouwwerk*
- *Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht : het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of voorbereidingsbesluit*

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen van een bouwwerk

Bestemmingsplan

- Het perceel ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Stadshart Centrum 2010" geldt.
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen "Wonen", "Wonen - Woongebouw", "Verkeer – Verblijf" en de functieaanduiding "Dienstverlening".
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 16.2.1.h. van de bestemming "Wonen" dat de maximale bouwhoogte 6 meter mag zijn.
- De aanvraag betreft o.a. het oprichten van appartementen met hoogste punt dak op 12,1 meter en hoogste punt "schoorsteen" op 12,33 meter.
- De aanvraag betreft tevens het oprichten van 2 woningen met hoogste punt dak op 11,19 meter.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 16.2.1.a. van de bestemming "Wonen" dat als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen mogen worden gebouwd.
- De aanvraag betreft o.a. het oprichten van appartementen voor een deel op de bestemming "Wonen".
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 16.2.1.j. van de bestemming "Wonen" dat er voldaan moet worden aan de parkeernormen uit bijlage 3 van het bestemmingsplan.
- De aanvraag voorziet niet in parkeren op eigen terrein, wel worden er 2 extra parkeerplaatsen aan de Plantsoenstraat gerealiseerd.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 16.2.4.b.2. van de bestemming "Wonen" dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel of het verlengde daarvan, maar binnen 3.00 meter vanaf de grens met de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer – Verblijf", niet meer dan 1.00 meter mag bedragen.
- De aanvraag betreft het oprichten van een erfafscheiding met een hoogte van 2,70 meter binnen 3 meter van de grens met de bestemming "Verkeer".
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 17.2.1.c. van de bestemming

“Wonen - woongebouw” dat de maximale bouwhoogte 9 meter mag zijn.

- De aanvraag betreft o.a. het oprichten van appartementen met hoogste punt dak op 12,1 meter en hoogste punt “schoorsteen” op 12,33 meter.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 17.2.1.f. van de bestemming “Wonen - woongebouw” er voldaan moet worden aan de parkeernormen uit bijlage 3 van het bestemmingsplan.
- De aanvraag voorziet niet in parkeren op eigen terrein, wel worden er 2 extra parkeerplaatsen aan de Plantsoenstraat gerealiseerd.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 14.1 dat de gronden bestemd zijn voor “Verkeer – Verblijf”.
- De aanvraag betreft het gebruik van een deel van de bestemming “Verkeer – Verblijf” als tuin.
- De aanvraag is hiermee in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Een aanvraag omgevingsvergunning die niet voldoet aan het bestemmingsplan op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens moet worden opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwbesluit

- Het bouwwerk voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit. Indien een nadere beoordeling ingevolge het Bouwbesluit nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarde nader ingegaan.

Bouwverordening

- De aanvraag voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in de Bouwverordening. Indien een nadere beoordeling ingevolge de Bouwverordening nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarde nader ingegaan.

Welstand

- De aanvraag is volgens de Welstandsnota 2015 gelegen in het gebied waarvoor “3.2 Stadshart” geldt.
- De aanvraag is op 23 juni 2016 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is, gezien het uitgebrachte advies, van oordeel dat de aanvraag wel aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota, voldoet. Het advies is volgens ons op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Wij delen de mening van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en nemen het advies over.

Activiteit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of voorbereidingsbesluit

- Het college kan middels artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking verlenen aan verzoeken om afwijking van de bestemmingsplanbepalingen.
- Er is geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, waarbinnen de aanvraag past. Ook geldt hiervoor geen bestaand ruimtelijk beleid.
- Met de voorgenomen situatie wordt invulling gegeven aan het gebied met als doel om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het nieuwe pand zoekt aansluiting in bouwvorm en architectuur met panden in de omgeving. Tevens verbetert de voorgenomen situatie de zichtbaarheid van de historische bebouwing aan de Plantsoenstraat en het naastgelegen monumentale pand van het Noordhollands Dagblad. Ook creëert het voorgelegen groene plantsoen ruimte in de bebouwde omgeving.
- Voor het bouwplan is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin ingegaan wordt op alle ruimtelijke-, planologische en ecologische beleidsstukken. Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het afwijkend gebruik. Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing gecontroleerd en kunnen deze onderschrijven. Het realiseren van 6 appartementen en 2 woningen wordt derhalve stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.
- Er zijn geen algemene door de gemeente te bewaken belangen in het geding.
- Gegeven de ligging van het perceel is niet te verwachten dat door uitvoering van de aanvraag de rechtszekerheid van derden/omwonenden, onevenredig, wordt geschaad.
- Gelet op het bovenstaande bestaan er geen bezwaren om de gevraagde afwijking niet toe te staan.

Hogere geluidswaarde

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat als gevolg van het wegverkeer er een hogere geluidbelasting optreedt dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB zoals aangegeven in de Wet geluidhinder. De maximale

geluidbelasting op het plangebied afkomstig van de omringende gezoneerde wegen bedraagt 53dB. Met deze geluidbelasting wordt aan de eisen uit de gemeentelijke geluid nota voldaan wat betreft de gebiedstypering. Er moet echter een besluit hogere Waarde Wet geluidhinder genomen worden om de omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 woningen en 6 appartementen te kunnen verlenen. De stukken van het ontwerpbesluit hebben gelijktijdig met de ontwerpvergunning voor deze aanvraag ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt om zienswijzen in te dienen tegen het voorgenomen besluit Hogere geluidswaarde. Het besluit Hogere geluidswaarde is op 19 mei 2017 genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ter inzage legging

Vanaf 27 maart 2017 heeft een ontwerp van de deze beschikking gedurende 6 weken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

| | | | | |
|-----------|-------|--|---|------------|
| • Bijlage | 1/16 | 20160310_daglichtberekeni ng_pdf | daglichtberekening | AI16.04582 |
| • Bijlage | 2/16 | R002-1227662LJL-evp- V07-NL_pdf | Ruimtelijke onderbouwning | AI16.12634 |
| • Bijlage | 3/16 | hp1604_VBM_materiaal en afwerkstaat_DO | Materiaal en afwerkstaat | AI16.04584 |
| • Bijlage | 4/16 | Prins Hendrikkwartier (VBM locatie) | aanvraagformulier (publiceerbaar) | AI16.04592 |
| • Bijlage | 5/16 | Prins Hendrikkwartier (VBM locatie) | aanvraagformulier | AI16.04593 |
| • Bijlage | 6/16 | EPC VBM locatie appartementen_pdf | EPC berekening appartementen | AI16.05020 |
| • Bijlage | 7/16 | EPC VBM locatie hoekwoning_pdf | EPC berekening hoekwoning | AI16.05022 |
| • Bijlage | 8/16 | EPC VBM locatie tussenwoning_pdf | EPC berekening tussenwoning | AI16.05024 |
| • Bijlage | 9/16 | Ventilatieberekening tussenwoning_pdf | Ventilatieberekening tussenwoning_pdf | AI16.05025 |
| • Bijlage | 10/16 | Ventilatieberekening hoekwoning_pdf | Ventilatieberekening hoekwoning_pdf | AI16.05026 |
| • Bijlage | 11/16 | Ventilatieberekening appartementen_pdf | Ventilatieberekening appartementen_pdf | AI16.05027 |
| • Bijlage | 12/16 | HP1604_VBM-locatie _DO_P_a1_GEWIJZIGD | Tekeningen plattegronden | AI16.08661 |
| • Bijlage | 13/16 | hp1604_PHK_DO_D1_A2_ pdf | Tekeningen doorsnede | AI17.01612 |
| • Bijlage | 14/16 | hp1604_VBM- locatie_DO_d_all_pdf | Tekeningen Details | AI16.04586 |
| • Bijlage | 15/16 | hp1604_PHK_DO_G1_A1_ pdf | Tekeningen Gevels | AI17.01613 |
| • Bijlage | 16/16 | hp1604_VBM_DO_Situatie + doorsnede tbv hoogtematen | Tekeningen Situatie | AI16.12635 |

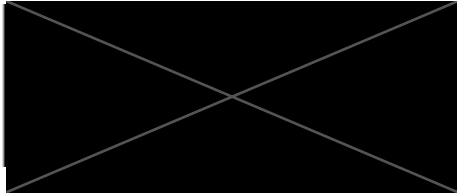
Voorwaarde

Aan deze vergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Er mag niet eerder met de werkzaamheden worden begonnen dan nadat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk naar het oordeel van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving op voldoende wijze, middels over te leggen statische berekeningen zijn aangetoond. Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden aangeleverd.
- Er dient voordat met de bouw wordt begonnen, de activiteit(en) te melden aan team Handhaving, onder vermelding van het registratienummer. Dit kan met het in de bijlage toegevoegde formulier of per e-mail naar bouwtoezicht@denhelder.nl.

Den Helder, 19 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Den Helder,
namens dezen,
Teamleider Vergunningen
van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving,



L. Hofstede
Teamleider Vergunningen