

Kenmerk: WU15.01017 / Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woningstichting Den Helder, Middenweg 159, 1782 BE Den Helder voor het realiseren van 21 huurwoningen.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie H, nummer 4657, 1988 en 1991, plaatselijk bekend Vechtstraat 130 t/m 170 te Den Helder. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W1400456 en in het OmgevingsLoket Online (OLO) onder nummer 1570145.

In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Op 23 januari 2015 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen 56 dagen aanvullende gegevens aan te leveren. Op 18 februari 2015 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en daarmee voldoet de aanvraag aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Deze omgevingsvergunning omvat geen opties bij de woningen.

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 "Nieuw Den Helder 2009" geldt.
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Woongebied".
- Het bestemmingsplan volgens de voorschrift(en) van artikel 17.2.1.b. de voorgevel van het hoofdgebouw uitsluitend mag worden gebouwd, gekeerd naar de als aanduiding 'voorgevellijn' of vanaf de weg gezien, op ten hoogste 5 meter achter die lijn, evenwijdig aan of horizontaal onder een hoek van ten hoogste 45 graden ten opzichte van die lijn. Een deel van de woonblokken zit verder dan 5 meter achter de lijn en liggen op meer dan 45 graden.
- Het bestemmingsplan volgens de voorschrift(en) van artikel 17.2.1.c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' de bebouwingspercentage niet meer dan 20% mag bedragen.
- De aanvraag het realiseren van 21 huurwoningen betreft.
- De aanvraag hiermee in strijd is 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 gelegen in het gebied waarvoor "RW14; Nieuw Den Helder" geldt.
- De aanvraag is op 8 januari 2015 voorgelegd aan de welstandscommissie.
- De welstandscommissie 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 welstandscommissie 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.
- De aanvraag wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, omdat het voorstel voor de aanleunwoningen aan de Vechtstraat uitvoering is besproken in het voortraject. Het gaat hier om een ontspannen invulling van de vrijkomende ruimte na sloop van portiekflats. De lossere opstelling past in de visie om Nieuw Den Helder te transformeren naar een meer landschappelijk ingerichte wijk. De afwijking ten opzichte van de rooilijn hoort daarbij (afstandseis van 5 meter). De lagere bebouwing brengt bovendien met zich mee dat er ondanks het iets hogere bebouwingspercentage in de strook met de aanduiding 20% toch sprake is van een passende dichtheid omdat in de andere bouwstrook een lager bebouwingspercentage aan de orde is. Overigens zal in de toekomst de transformatie ook op de rest van deze strook van toepassing zijn. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.
- De reden dat wordt afgeweken is ingegeven vanuit een verbetering van de uitstraling van de Vechtstraat. Door het stedenbouwkundig ontwerp is er een compact en in groen gelegen plan ontstaan. De gebouwde poortgebouwtjes zijn van belang om te entree naar de tuin te markeren en de bergingen op een verantwoorde manier op te lossen. Deze oplossingen zorgen ervoor dat de woningen een extroverter karakter krijgen waarmee het zicht vanuit de woningen op de straat verbetert. Dit geeft een meer open karakter aan de woonomgeving en verbetert de sociale veiligheid van de straat.
- Door deze uitvoering is er echter strijd met het bestemmingsplan ontstaan. Dit bestemmingsplan heeft specifieke bepalingen welke zijn te relateren aan een eerder plan. Dit oorspronkelijke plan is aangepast in de geest der tijd maar het bestemmingsplan heeft nog de oudere bepalingen. Omdat het de (nieuw)bouw van aanleunwoningen betreft, is geen kruimelgevalafwijking op het bestemmingsplan mogelijk. Daardoor is de uitgebreide procedure aan de orde wat onder andere inhoudt dat de conceptvergunning 6 weken ter inzage gelegd moet worden. Deze procedure wordt door de wet voorgeschreven maar is gezien op de afwijkingen op het bestemmingsplan (bergingen voor de voorgevel en voorgevelrooilijn niet in de juiste hoek ten opzichte van de straat) zwaar te noemen.
- Gelet op het bovenstaande bestaan er geen bezwaren om de gevraagde afwijking niet toe te staan.

Procedure

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

Ter inzage legging

Tussen 11 mei 2015 en 22 juni 2015 heeft een ontwerp van de deze beschikking 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 1/20 Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 19 december 2014
- Bijlage 2/20 Bouwtekening, situatie, tekeningnr. TO S03, revisie C
- Bijlage 3/20 Bouwtekening, plattegronden, gevels, en doorsnede blok 1, TO MO1, revisie D
- Bijlage 4/20 Bouwtekening, plattegronden, gevels, en doorsnede blok 2, TO MO2, revisie D
- Bijlage 5/20 Bouwtekening, plattegronden, gevels, en doorsnede blok 3, TO MO3, revisie D
- Bijlage 6/20 Bouwtekening, plattegronden, gevels, en doorsnede blok 4, TO MO4, revisie D
- Bijlage 7/20 Bouwtekening, bergingen, TO MO5
- Bijlage 8/20 Bouwtekening, details TO D01, revisie C, d.d. 13-02-2015
- Bijlage 9/20 Berekening, bouwbesluit daglicht
- Bijlage 10/20 Berekening, EPC berekening
- Bijlage 11/20 Berekening, ventilatie berekening
- Bijlage 12/20 Bouwtekening, bouwbesluittekeningen, blok 1, TO B01, revisie A
- Bijlage 13/20 Bouwtekening, bouwbesluittekeningen, blok 2, TO B02, revisie A
- Bijlage 14/20 Bouwtekening, bouwbesluittekeningen, blok 3, TO B03, revisie A
- Bijlage 15/20 Bouwtekening, bouwbesluittekeningen, blok 4, TO B04, revisie A
- Bijlage 16/20 Bouwtekening, renvooi, TO R01
- Bijlage 17/20 Informatie, kleuren en materialenlijst
- Bijlage 18/20 Informatie, Quicksan Natuurwetgeving, document 14M1261.RAP001, d.d. 2 februari 2015
- Bijlage 19/20 Informatie, Bodemonderzoek
- Bijlage 20/20 Informatie, Motivatie afwijking bestemmingsplan

Voorwaarde

Aan deze vergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

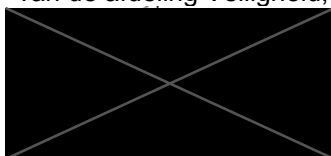
- Er mag niet eerder met de werkzaamheden worden begonnen dan nadat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk naar het oordeel van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving op voldoende wijze, middels over te leggen statische berekeningen zijn aangetoond. Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden aangeleverd.
- Er dient voordat met de kap, bouw (verbouw) 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.

Leges

| | | |
|---------------------------------|----------|------------------|
| De geraamde bouwkosten bedragen | € | 2.800.000,00 |
| Bouw | € | 56.560,00 |
| Advies welstandscommissie | € | 2.000,00 |
| Afwijken bestemmingsplan | € | 3.761,35 |
| Totaal leges | € | 62.321,35 |

Den Helder, 25 juni 2015.

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



mr. R.S. Boersma

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.



Afdeling Veiligheid, Vergunningen & Handhaving

STARTMELDING

Dit formulier voor de aanvang van de start van de activiteit zenden aan:
Gemeente Den Helder, team Handhaving, Postbus 36, 1780 AA DEN HELDER of per e-mail op adres
bouwtoezicht@denhelder.nl.

Ondergetekende
Adres
Postcode/plaats

deelt hierbij mee dat zal worden begonnen met werkzaamheden inzake activiteit: (ver)bouw kap

Startdatum
Adres Nummer

Voor dit bouwwerk heeft het college van Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning verleend.

Datum vergunning Nummer vergunning

Ondertekening
Handtekening

Den Helder/Julianadorp/Huisduinen,



Afdeling Veiligheid, Vergunningen & Handhaving

GEREEDMELDING

Dit formulier na voltooiing van de activiteit(en) zenden aan:
Gemeente Den Helder, team Handhaving, Postbus 36, 1780 AA DEN HELDER of per e-mail op adres
bouwtoezicht@denhelder.nl.

Ondergetekende
Adres
Postcode/plaats

deelt hierbij mee dat de werkzaamheden zijn afgerond inzake activiteit: (ver)bouw kap

Datum gereed
Adres Nummer

Voor dit bouwwerk heeft het college van Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning verleend.

Datum vergunning Nummer vergunning

Ondertekening
Handtekening

Den Helder/Julianadorp/Huisduinen,