

Kenmerk: WU15.01299 / Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Burgemeester en Wethouders hebben op 18 maart 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] voor het wijzigen van het gebruik van horecabestemming naar een woonbestemming.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie C, nummer 12388 en 13292, plaatselijk bekend Van Foreestweg 15AB te Julianadorp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W1500084 en in het OmgevingsLoket Online (OLO) onder nummer 1675603.

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 14 april 2015 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen 28 dagen aanvullende gegevens aan te leveren. Op 12 mei 2015 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en daarmee voldoet de aanvraag aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Besluit

Burgemeester en Wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub c, juncto artikel 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 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 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

Bestemmingsplan

- Het perceel ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2011" geldt.
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Horeca".
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 7.1 van de bestemming "Horeca" dat het gebruik van de eerste bouwlaag van een gebouw niet voor bewoning is toegestaan.
- De aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik van horecabestemming naar een woonbestemming.
- 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.
- 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 perceel oorspronkelijk behoorde met het gebouw tot het aangrenzende vakantiepark "de Yperhof" en deed dienst als restaurant en beheerderswoning. Door de jaren heen heeft het pand deze oorspronkelijke functies verloren. Het meest recente gebruik betrof een indeling met diverse praktijkruimten ten behoeve van een beauty-salon. Om de woonfunctie met dienstverlening mogelijk te maken zullen er gevel en inwendige aanpassingen aan het gebouw plaatsvinden. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft deze voorstellen positief beoordeeld. Er vinden geen aanpassingen plaats in de stedenbouwkundige structuur. Voor het plan is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin ingegaan wordt op

alle ruimtelijke en planologische beleidsstukken en waarin geconcludeerd wordt dat deze geen belemmeringen vormen voor het gewijzigd gebruik. Wij hebben deze ruimtelijke onderbouwing gecontroleerd en kunnen deze onderschrijven. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

- 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.

Procedure

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

Ter inzage legging

Tussen 6 juli 2015 en 17 augustus 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 1/5 Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 18 maart 2015
- Bijlage 2/5 Fotoblad, 10 foto's van gevelaanzichten
- Bijlage 3/5 Bouwtekening, plattegrond, gevelaanzichten en doorsnede, bestaand en nieuw, tekeningnr. 150317-01
- Bijlage 4/5 Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 12 mei 2015
- Bijlage 5/5 Planschadeovereenkomst

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	€	21.000,00
Afwijken bestemmingsplan	€	3.836,60
Teruggaaf leges i.v.m. principe verzoek	€	-/- 120,50
Totaal leges	€	3.716,10

Den Helder, 19 augustus 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.