

Woningstichting Den Helder

Postbus 90
1780 AB Den Helder

verzendinggegevens

datum : 18-05-2018
kenmerk : AU18.04733
bijlagen : diverse

behandeld door

afdeling : Vergunningen, Veiligheid en Handhaving
medewerker : de heer M. Gielens
telefoon : 14 0223

uw gegevens

brief van :
kenmerk :

onderwerp

Besluit op aanvraag om omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

Op 11 mei 2017 hebben wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een appartementencomplex van 33 woon/zorg-eenheden in combinatie met zorgvoorzieningen op het perceel Koningsbrink 2, 8 tot en met 32, 38 tot en met 44, 50 tot en met 74, 80 tot en met 86 (allen even) te Julianadorp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W17271 en in het OmgevingsLoket Online onder nummer 2969951.

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. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

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

Overige toestemmingen en voorzieningen

Wij maken u er op attent dat uw project geheel of gedeeltelijk wordt uitgevoerd op/boven grond waarvan de gemeente Den Helder eigenaar is, dan wel rechthebbende is. Om van de omgevingsvergunning gebruik te kunnen maken dient u een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente aan te gaan. Hiervoor kunt u via de website van de gemeente Den Helder, www.denhelder.nl een aanvraag indienen. Indien u vragen heeft over de procedure voor gebruik van gemeentegrond kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimte & Economie, team Vastgoedontwikkeling, mw. D. Ruiten ([REDACTED]).

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 separaat een nota.

Melding extra leges verstrekken papieren beschikking en bijbehorende stukken

De gemeente Den Helder handelt uw ingediende aanvraag omgevingsvergunning digitaal af en verzendt deze digitaal naar het door u of uw gemachtigde opgegeven e-mailadres.

Indien u alsnog één papieren exemplaar van de beschikking en bijbehorende stukken wilt ontvangen wordt hiervoor conform de "Legesverordening 2018" een extra legesbedrag van €151,80 in rekening gebracht.

Indien u dit papieren exemplaar alsnog wenst, verzoek ik u dit via een e-mail aan vergunningen@denhelder.nl aan te geven.

Publicatie

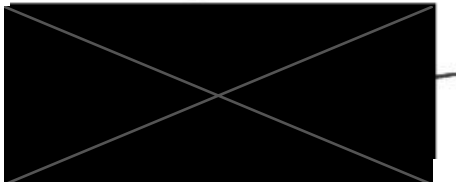
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op de website www.officiëlebekendmakingen.nl, in "Den Helder op Zondag" en de Staatcourant [NL.IMRO.0400.513OVWOONZORGWAH-OV01].

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 gericht 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 11 mei 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woningstichting Den Helder, Middenweg 159, 1782BE Den Helder voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een appartementencomplex van 33 woon/zorg-eenheden in combinatie met zorgvoorzieningen.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie L, nummers 2, 450, 577, 763, plaatselijk bekend Koningsbrink Koningsbrink 2, 8 tot en met 32, 38 tot en met 44, 50 tot en met 74, 80 tot en met 86 (allen even) te Julianadorp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W17271 en in het OmgevingsLoket Online onder nummer 2969951.

Aanvraag omgevingsvergunning voor activiteit afwijken bestemmingsplan

De huidige aanvraag omvat alleen een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit “het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”.

Het plan omvat het voornemen tot het realiseren van een appartementencomplex van 33 woon/zorg-eenheden in combinatie met zorgvoorzieningen. De aanvraag voor de activiteit “bouwen” moet nog worden ingediend. Het toekomstig te realiseren gebouw heeft, volgens de bouwtekening, een maximale bouwhoogte van 8,96 meter, ter plaatse van de hoofdentree 11,95 meter en een maximale goothoogte van 7,0 meter. In de Ruimtelijke Onderbouwing is een bouwvorm aangegeven met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van deels 11 meter en 12 meter.

Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De nieuwe adressering van de 33 zorgwoning en overige ruimten is Koningsbrink 2, 8 tot en met 32, 38 tot en met 44, 50 tot en met 74, 80 tot en met 86 (allen even) te Julianadorp.

Aanvulling

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 24 juli 2017 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen 28 dagen aanvullende gegevens aan te leveren. Op 30 oktober 2017 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en daarmee voldoet de aanvraag aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Aanpassen bouwplan

De Ruimtelijke Onderbouwing van het bouwplan is diverse malen aangepast. Op 30 oktober 2017 is de bijgevoegde Ruimtelijke Onderbouwing overlegd.

Geen Milieumelding

Op grond van artikel 8.41a van de Wet Milieubeheer is op d.d. 11 mei 2017 een melding ingediend. Het planvoornemen betreft een zogenaamde A-inrichting. Dit betekent dat de inrichting weliswaar aan de regels van het activiteitenbesluit moet voldoen, maar de inrichting niet meldingsplichtig is. Vanuit de Milieuwetgeving bestaan er dan ook geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

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

- Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan “Julianadorp Oost 2011”.
- De percelen hebben volgens het bestemmingsplan “Julianadorp Oost 2011” gedeeltelijk de enkelbestemming “Woongebied” met maximum bouwhoogte van 12 meter, maximaal aantal 24 wooneenheden en functieaanduiding “specifieke vorm van woongebied – woongebouw”, de enkelbestemming “Woongebied – uit te werken” met maximum bouwhoogte 12 meter en goothoogte 6 meter, maximum aantal 31 wooneenheden en gebiedsaanduiding “wro-zone – uitwerkingsgebied 3”.
- De voor de bestemming “Woongebied” (artikel 19) aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met daarbij behorende parkeervoorzieningen. Het bouwplan voldoet daarmee aan de gebruiksregels van deze omschrijving.
- Het gebouw is voor het overige gedeelte gelegen op gronden met de bestemming “Woongebied – uit te werken” met de aanduiding “wro-zone-uitwerkingsgebied 3” (artikel 20). Deze gronden zijn bestemd voor onder andere woongebouwen maar niet ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Binnen de “wro-zone - uitwerkingsgebied 3” zijn, na uitwerking van de bestemming, maximaal 31 wooneenheden toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 12 meter.
- De aanvraag betreft het gebruik van de gronden voor een woongebouw met zorgvoorzieningen.
- Het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van zorg is in strijd met de uitwerkingsplicht van artikel 20 van het bestemmingsplan aangezien deze gronden niet bestemd zijn voor een gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen.
- Het gebouw heeft op de enkelbestemming “Woongebied – uit te werken” en gebiedsaanduiding “wro-zone – uitwerkingsgebied 3” een maximale goothoogte van 7 meter, waarbij een maximale goothoogte van maximaal 6 meter is toegestaan.
- De aanvraag is hiermee in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 “Geldend bestemmingsplan” van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat een klein deel van het bouwplan op de bestemming “Water” valt. Dit is niet correct.
- Voor de zorgwoningen en voorzieningen geldt een parkeernorm van 0,65 parkeerplaats per zorgwoning. Afgerond komt de parkeervraag uit op 22 voertuigen. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgevangen. Er wordt in dit plan voorzien in de parkeergelegenheid voor 22 voertuigen. De gronden met de bestemming “Woongebied zijn volgens de bestemmingsomschrijving artikel 19.1 lid a en k bestemd voor onder andere gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende parkeervoorzieningen. Er is voor het aanleggen van deze parkeervoorzieningen geen vergunning op grond van de Wabo artikel 2.1 lid 1 sub b noodzakelijk. De 22 parkeerplaatsen dienen voor het in gebruik nemen van het gebouw wel op eigen terrein beschikbaar en aanwezig te zijn.
- 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 onder voorwaarde dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In verband met de uitwerkingsplicht is de uitgebreide procedure van toepassing.
- Er is geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, waarbinnen de aanvraag past. Ook geldt hiervoor geen bestaand ruimtelijk beleid.
- Voor het bouwplan is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin ingegaan wordt op alle ruimtelijke-, planologische en milieu- (luchtkwaliteit en bodem etc.) ecologische beleidsstukken.
- Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing beoordeeld en kunnen deze onderschrijven. Door de realisatie van het woonzorggebouw met geclusterde beschermde wooneenheden wordt in de aanvullende behoefte van zorginstellingen in Julianadorp voorzien.
- De ligging aan een belangrijke doorgaande verbinding en de openbare Brink vraagt om een stevige bebouwing ten opzichte van de woningen in de directe omgeving.
- Door het verhogen van de goothoogte wordt dit gewenste gevelbeeld gerealiseerd. Het gebouw zal hierdoor als een belangrijk herkenningspunt gaan fungeren in de wijk, wat de leefbaarheid en woonkwaliteit ten goede komt. Door het integrale ontwerp met afwijkende goothoogte wordt het straat en bebouwingbeeld versterkt.
- Door de realisatie van dit plan worden een passende stedenbouwkundige en planologische aanvaardbare invulling gerealiseerd op deze gronden.

- Gegeven de bovenstaande overwegingen en de ligging van het perceel is niet te verwachten dat door uitvoering van de aanvraag de rechtszekerheid van derden/omwonenden, onevenredig, wordt geschaad.
- Er zijn geen algemene door de gemeente te bewaken belangen in het geding.
- 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

Vanaf 18 maart 2018 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 gewaarmerkte stukken behoren bij het conceptbesluit:

Bijl	Datum Olo	Naam	Bestandsnaam Olo	Ons Kenmerk
1	11-05-2017	Aanvraagformulier	Aanvraagformulier	AI17.04403
2	11-05-2017	Aanvraagformulier	Aanvraagformulier (publiceerbaar)	AI17.04404
3	18-07-2017	Situatie met bouw- en goothoogten	aangepaste situatie 2014037-VO-S50	ID17.02976
4	03-08-2017	Verkennend Water(bodem) onderzoek	Verkennend Water(bodem) onderzoek B2 VBO Grondslag rapport 15-08-2014	AI17.09998
4	03-08-2017	Watertoets Notitie 3 maart 2017	Watertoets B5a 17J005 NOT watertoets V3RO20170303	AI17.09999
5	03-08-2017	Notitie onderzoek stikstofdepositie	Aanvulling 3-8 Berekening PAS B6a 17J005 NOT001 03082017 stikstof	AI17.10000
6	03-08-2017	Voorontwerp GeO	Voorontwerp GeO B1_2014037-VO-20170731	AI17.10001
7	03-08-2017	Oplegnotitie actualiteit bodemkwaliteit	Bodemnotitie B3a 17J005 NOT BK RKS 20170309	AI17.10002
8	03-08-2017	Quickscan Natuurwetgeving	Quickscan B4a 17J005 QS Koningsbrink v2	AI17.10003
9	09-11-2017	Akoestisch onderzoek	WG2017-08-10WADH-V2 Akoest onderz def	AI17.11796
10	09-11-2017	Ruimtelijke onderbouwing	17J005 RO05 TG RO 20171026	AI17.11797

Waarschuwingen

Parkeerplaatsen

In de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" dienen de minimaal noodzakelijke 22 parkeerplaatsen op eigen terrein, op de situatietekening te zijn aangegeven.

Geluidwering gevels woningen gelegen aan de Koningsbrink

Voor de nieuwe situatie is een nieuw akoestisch onderzoek opgesteld d.d. 10 aug 2017 WG2017-08-10 WADH-V2.

Uit dit onderzoek volgt dat er geen hogere waarde meer behoeft te worden vastgesteld voor de woningen aan de Koningsbrink maar dat de geluidwering van de gevels minimaal $G_{a,k}$ 24 dB dient te zijn.

Voorwaarde

Aan deze vergunning zijn geen voorwaarden verbonden.

Leges

Afwijken bestemmingsplan (Wabo 2.12 lid 1 onder a sub 3)	€	3.882,75
<hr/>		
Totaal leges	€	3.882,75

Den Helder, 18 mei 2018.

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



L. Hofstede
Teamleider Vergunningen

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.