

Kopiehouders: Kapitein Jacobs Kapitein Architecten, t.a.v. mevrouw [REDACTED]

verzendinggegevens

datum : 18-07-2018
kenmerk : AU18.07791
bijlagen : 1

behandeld door

afdeling : Vergunningen, Veiligheid en Handhaving
medewerker : mevrouw R.R. de Boer
telefoon : 14 0223

uw gegevens

brief van :
kenmerk :

onderwerp

Besluit op aanvraag om omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

Op 12 juli 2017 hebben wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor hergebruiken van de bunker als toeristisch verblijf op het perceel Schoolweg 80 A te Julianadorp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W17432 en in het OmgevingsLoket Online onder nummer 3087355.

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);
2. indien na het onherroepelijk worden van de vergunning gedurende 3 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
3. 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.

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.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op de gemeentelijke website www.denhelder.nl en in de krant "Den Helder op Zondag".

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit beroep aantekenen. U kunt daarover meer lezen in het besluit.

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.

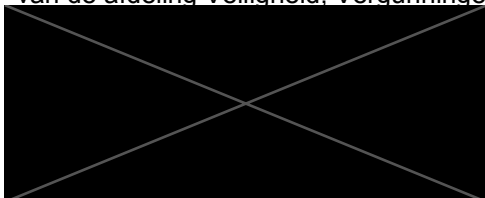
Indien u alsnog één papieren exemplaar van de beschikking en bijbehorende stukken wilt ontvangen wordt hiervoor conform de "Legesverordening 2018" een extra legesbedrag van €151,80 in rekening gebracht.

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

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 12 juli 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer ██████ Schoolweg 80, 1787AW Julianadorp voor het hergebruiken van de bunker als toeristisch verblijf.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie C, nummer 12982, plaatselijk bekend Schoolweg 80 A, 1787AW Julianadorp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W17432 en in het OmgevingsLoket Online onder nummer 3087355.

Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De nieuwe adressering van de recreatiewoning is Schoolweg 80 A 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 25 augustus 2018 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen 28 dagen aanvullende gegevens aan te leveren. Deze termijn is later verlengd tot in totaal 70 dagen. Op 17 november 2018 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 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 gerelateerde 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 "Julianadorp Zuid-Oost 2010" geldt.
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen".
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 13.1.a van de bestemming "Wonen" dat de gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep.
- De aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaande bunker op het terrein en het vervolgens te gebruiken als recreatiewoning.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 13.2.2.b van de bestemming "Wonen" dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 45 m² mag bedragen.
- De aanvraag betreft een aanbouw aan de bestaande bunker van 62 m. De bestaande bunker heeft reeds een oppervlak van 192 m² en een aanbouw bij de bestaande woning 22 m². In totaal is dit 276 m²
- 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.
- Aan de volgende onderdelen uit het Bouwbesluit 2012 wordt niet voldaan.
- Afdeling 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid, artikel 4.22 Vrije doorgang. Voor een vrije doorgang geldt volgens lid 1 een minimale hoogte van 2,10 meter. De aanvraag betreft in de bunker o.a. een doorgang van 1,80 meter hoog, dit is de doorgang van een tussenruimte naar het voorportaal van de slaapkamers.
- Afdeling 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid, artikel 4.23, Vrije doorgang verkeersroute . voor een vrije doorgang van een verkeersroute geldt volgens lid 1 een minimale hoogte van 2,10 meter. De aanvraag betreft in de bunker o.a. een doorgang van 1,80 meter hoog, dit is de doorgang van een tussenruimte naar het voorportaal van de slaapkamers.
- De strijdigheden betreffen afmetingen en waardes die doordat het object een bunker is moeilijk zijn te realiseren.
- Vrije hoogte: het volume van de bunker staat vast, aan deze oorspronkelijke vorm zouden onderdelen gewijzigd kunnen worden. Maar dit zou het idee van overnachten in een bunker te niet kunnen doen. Bij het overnachten in een bunker kunnen bezoekers verwachten dat de bunker lage en nauwe doorgangen heeft. Indien men voorzieningen als voldoende licht en een waarschuwingsteken zoals felle reflecterende stroken op de randen van de doorgang aanbrengt, worden de bezoekers er attent op gemaakt. Deze voorzieningen worden als voorwaarde in deze vergunning opgenomen. Hiermee is de veiligheid niet in het geding.
- Gezien bovenstaande en omdat de (brand)veiligheid niet in het geding is wijkt het college van Burgemeester & Wethouders voor de bovengenoemde strijdigheden met het Bouwbesluit 2012 af van de gestelde eisen uit dit besluit.

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 “3.11 Landelijk Gebied” geldt.
- De aanvraag is op 23 november 2017 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.
- Het plan voorziet in behoud en herbestemming van één van de bunkers (type Doppelgruppenunderstand 622) in Den Helder. Deze bunkers zijn onderdeel van het Helder cultureel erfgoed. Het voorstel maakt gebruik van de landschappelijke en cultuurhistorische eigenschappen van deze bunker. De aanbouw bevindt zich in een aarden wal en sluit aan bij de bunker. De bunker zelf is nu onderdeel van het toeristisch verblijf. Op deze manier is er sprake van een unieke toevoeging van een bijzondere overnachtingsvorm. Dit rechtvaardigt een uitzondering op het beleid inzake verblijfsrecreatie.
- 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 de recreatiewoning 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.

Procedure

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

Ter inzage legging

Vanaf 11 juni 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 gerelateerde documenten

De volgende gerelateerde documenten maken onderdeel uit van het besluit:

Bijl.	Datum Olo	Bestandsnaam Olo	Documentsoort	Ons Kenmerk
1	12-07-2017	Hergebruik bunker t.b.v toeristisch verblijf	Aanvraagformulier	AI17.09475
2	12-07-2017	Hergebruik bunker t.b.v toeristisch verblijf	Aanvraagformulier	AI17.09478
3	12-07-2017	1575-01-170118_pdf	Tekeningen (OLO)	AI17.09476
4	09-02-2017	1575-02-180205_pdf	Tekeningen (OLO)	AI18.02415
5	12-07-2017	1575-03-170615_pdf	Tekeningen (OLO)	AI17.09477
6	12-07-2017	1575-30-170615_pdf	Tekeningen (OLO)	AI17.09473
7	12-07-2017	Foto bestaand_pdf	Overige Bijlagen (OLO)	AI17.09474
8	09-02-2017	1575_BB_Logiesfunctie_pdf	Overige Bijlagen (OLO)	AI18.02416
9	12-07-2017	1575-Ventilatieberekening_pdf	Overige Bijlagen (OLO)	AI17.09479
10	17-11-2017	1575-RO-bodemonderzoek_pdf	Overige Bijlagen (OLO)	AI17.11983
11	17-11-2017	1575-RO-archeologie_pdf	Overige Bijlagen (OLO)	AI17.11984
12	17-11-2017	1575-RO-externeveiligheid_pdf	Overige Bijlagen (OLO)	AI17.11985
13	17-11-2017	1575-RO-watertoets_pdf	Overige Bijlagen (OLO)	AI17.11987
14	09-02-2017	1575-ruimtelijkeonderbouwing-180208_pdf	Overige Bijlagen (OLO)	AI18.02417
15	05-04-2018	Planschadeformulier	Overige Bijlagen (OLO)	AI18.03794

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.
- U 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.
- Bij de doorgangen van het woongedeelte naar de slaapkamers in de bunkers dient voldoende verlichting aangebracht te worden. Tevens dienen de randen van de doorgang aan beide zijden voorzien te worden van fel gekleurde reflecterende stroken.

Leges

De geraamde bouwkosten bedragen	€	46.500,00
Activiteit planologisch gebruik Wabo 2.12 lid 1 onder a sub 3 (grote afwijking)	€	3.882,75
kosten regulier advies CRK (CRK+gemandateerd)	€	116,25
Activiteit bouwen Wabo art. 2.1 lid 1 onder a	€	962,55
Minderung leges ivm Principeverzoek	€	-121,40
Totaal leges	€	4.840,15

Den Helder, xx juli 2018

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
Robert Reus

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.