


Kenmerk: WU15.01787 / Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Burgemeester en Wethouders hebben op 11 februari 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van  Den Helder B.V. , Ambachtsweg 15, 1785 AJ Den Helder voor het realiseren van 20 appartementen/woningen in de voormalige OS&O loods.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie B, nummer 1669, plaatselijk bekend R.W. van de Wintstraat 1 t/m 39 (oneven) te Huisduinen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W1500042 en in het OmgevingsLoket Online onder nummer 1653903.

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 30 maart 2015 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen 60 dagen aanvullende gegevens aan te leveren. Op 27 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 a, c en f, juncto artikel 2.10, 2.12, lid 1, sub a onder 3, 2.15 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

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*
- *Artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht : het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht*

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 "Huisduinerkwartier 2009" geldt.
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Woongebied", "Waarde-cultuurhistorie" en "Waarde-archeologie".
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 6.2.2 van de bestemming "Woongebied" dat er maximaal 14 wooneenheden binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd mogen worden.
- De aanvraag betreft het 20 wooneenheden.
- 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

- In artikel 2.5.30 lid 1 is bepaald dat voor de te realiseren woningen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht voor het parkeren van auto's.
- Uit de berekening volgt dat er in totaal 30,4, afgerond 31 parkeerplaatsen benodigd zijn, de aanvraag voorziet hier niet in omdat de parkeerplaatsen niet op eigen terrein te realiseren zijn.
- De 31 parkeerplaatsen moeten op de openbare weg opgevangen worden.
- Op grond van artikel 2.5.30 lid 4 sub b kan het college afwijken van het bepaalde in artikel 2.5.30 lid 1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte kan worden voorzien.
- De benodigde parkeerplaatsen kunnen in de bestaande openbare ruimte opgevangen worden zonder dat de parkeersituatie in de directe omgeving significant verslechtert.
- Uit het bijgaand bodemonderzoek is gebleken dat de bodem plaatselijk is verontreinigd. Voor de sanering is door aanvrager op 19 februari 2014 een zogenaamde "BUS melding" gedaan bij de provincie Noord-Holland (zie bijlage 37: ontvangstbevestiging prov. NH. van d.d. 11 maart 2014).
- 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 "BW 6. Huisduinen" en het Beeldkwaliteitsplan "OS&O terrein" geldt.
- De aanvraag is op 19 februari 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.
- Het voormalig O.S. & O. terrein, nabij de Duinweg te Huisduinen, wordt ontwikkeld tot een woningbouwlocatie. Deze ontwikkeling is vastgelegd in het bestemmingsplan "Huisduinerkwartier 2009".
- Inmiddels is er een nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke visie ontwikkeld. De bedoeling van deze visie is om een passende, duurzame en economische haalbare invulling voor het O.S. & O. terrein te bewerkstelligen, ten dienste van het bijzondere karakter van het gebied, de op het terrein aanwezige rijksmonumenten en de bewoners van het dorp Huisduinen. De aanvraag van de 20 appartementen/woningen in de voormalige OS&O loods past in deze visie.
- De nieuwe stedenbouwkundige visie en de mogelijkheid tot het realiseren van 20 appartementen/woningen is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Huisduinen en de Stelling 2015". Met de verbouw van de voormalige OS&O loods tot 20 appartementen/woningen wordt er voorgesorteerd op de voorstaande ontwikkeling en visie van het gebied.
- Ontwerpbestemmingsplan "Huisduinen en de Stelling 2015" heeft van 8 juni tot en met 20 juli 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er met betrekking tot het realiseren van 20 appartementen/woningen geen zienswijzen ingediend
- De voormalige OS&O loods heeft de status van Rijksmonument. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft een positief (pre) advies uitgebracht voor de voorgenomen verbouw van de loods tot woongebouw.
- 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 20 appartementen/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 dit bouwplan de rechtszekerheid van derden/omwonenden, onevenredig, wordt geschaad.
- Gelet op het bovenstaande bestaan er geen bezwaren om de gevraagde afwijking niet toe te staan.

Activiteit het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht

- Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een vergunning nodig voor het verstoren/wijzigen van een Rijksmonument.
- Een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de monumentenzorg zich niet daartegen verzet (artikel 2.15 Wabo) waarbij tevens het beoogde gebruik erbij betrokken dient te worden.
- Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Op 3 juli 2015 hebben wij een positief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ontvangen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is, gezien het uitgebrachte advies, van oordeel dat de aanvraag geen afbreuk doet aan het monument.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) Natuurbeschermingswet 1998

Op grond van Wabo artikel 2.27 lid 1 wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën aan, waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend, voordat Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben verklaard dat daartegen geen bedenkingen zijn.

Omdat de aanvraag tevens handelingen als vermeld in artikel 16 of 19d juncto artikel 46b of 47b van de Natuurbeschermingswet betreft is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor dit project bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aangevraagd.

Op 2 september 2015 hebben wij de ontwerp-vvgb van d.d. 1 september 2015 ontvangen. De ontwerp-vvgb heeft gelijktijdig met het ontwerpbesluit ter inzage gelegen en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen ten aanzien van de vvgb naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Op 20 november 2015 hebben wij de definitieve vvgb van d.d. 19 november 2015 ontvangen.

Procedure

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

Ter inzage legging

Van 21 september 2015 tot en met 1 november 2015 heeft een ontwerp van 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/ 38 Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 11-02-2015;
- Bijlage 2/ 38 Deelformulier "Handelingen met gevolgen voor beschermde monument" en "Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden" met datum ontvangst 27-05-2015;
- Bijlage 3/ 38 Toestemming Huisduiner Ontwikkelings maatschappij B.V. ;
- Bijlage 4/ 38 Planschadeovereenkomst met datum ontvangst d.d. 11-06-2015;
- Bijlage 5/ 38 Memo motivering instandhouding onverdeelde buitenruimte van d.d. 26-05-2015;
- Bijlage 6/ 38 Kleuren en materialen overzicht van d.d. 27-05-2015;
- Bijlage 7/ 38 Preadvies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, referentienummer AWT-2014-359 van d.d. 31-10-2014
- Bijlage 8/ 38 Rapport Ontwikkeling OS&O terrein, rapportnummer 14.004_R_001_00 d.d. april 2015;
- Bijlage 9/ 38 Tekeningenlijst T-100 van d.d. 26-05-2015;
- Bijlage 10/ 38 Renvooi R-100 van d.d. 10-02-2015;
- Bijlage 11/ 38 Bouwtekening: situatie, tekeningnr. S-101 van d.d. 26-05-2015;
- Bijlage 12/ 38 Bouwtekening: begane grond bestaand, tekeningnr. P-100 van d.d. 10-02-2015;
- Bijlage 13/ 38 Bouwtekening: 1^e verdieping bestaand, tekeningnr. P-101 van d.d. 10-02-2015;
- Bijlage 14/ 38 Bouwtekening: dak aanzicht bestaand, tekeningnr. P-102 van d.d. 10-02-2015;
- Bijlage 15/ 38 Bouwtekening: gevels bestaand, tekeningnr. G-100 van d.d. 10-02-2015;
- Bijlage 16/ 38 Bouwtekening: doorsneden bestaand, tekeningnr. D-100 van d.d. 10-02-2015;

- Bijlage 17/ 38 Bouwtekening: begane grond nieuw, tekeningnr. P-200 van d.d. 26-05-2015;
- Bijlage 18/ 38 Bouwtekening: 1^e verdieping nieuw, tekeningnr. P-201 van d.d. 26-05-2015;
- Bijlage 19/ 38 Bouwtekening: 2^e verdieping nieuw, tekeningnr. P-202 van d.d. 26-05-2015;
- Bijlage 20/ 38 Bouwtekening: dak aanzicht nieuw, tekeningnr. P-203 van d.d. 26-05-2015;
- Bijlage 21/ 38 Bouwtekening: gevels nieuw, tekeningnr. G-200 van d.d. 26-05-2015;
- Bijlage 22/ 38 Bouwtekening: doorsneden nieuw, tekeningnr. D-200 van d.d. 26-05-2015;
- Bijlage 23/ 38 Bouwtekening: detailboek H-01,02,03,04 en V01,02,03,04,05,06,07,08, tekeningnr. Dt-100 van d.d. 26-05-2015;
- Bijlage 24/ 38 Bouwtekening: GO en VG, tekeningnr. BB-101 van d.d. 10-02-2015;
- Bijlage 25/ 38 Bouwtekening: Brandveiligheid, tekeningnr. BB-103 van d.d. 10-02-2015;
- Bijlage 26/ 38 Brandoverslagberekeningen van d.d. 21-08-2015;
- Bijlage 27/ 38 Bouwbesluitberekeningen van d.d. 10-02-2015;
- Bijlage 28/ 38 Parkeernormberekening van d.d. 24-08-2014;
- Bijlage 29/ 38 Stedenbouwkundig ontwerp incl. opzet parkeren en terreinhoogtes, tekeningnr. 1468 L(20)02P van d.d. 24-03-2015;
- Bijlage 30/ 38 Brief toelichting bluswatervoorziening van d.d. 13-06-2015;
- Bijlage 31/ 38 Tekening aanleg distributieleiding PWN incl. bluswatervoorzieningen, tekeningnr. 5552802 DOW van d.d. 21-05-2015;
- Bijlage 32/ 38 Ruimtelijke onderbouwing rapportnr. 15.516_R_01 van d.d. juli 2015;
- Bijlage 33/ 38 Passende beoordeling Natuurbeschermingswet van d.d. 26-06-2015;
- Bijlage 34/ 38 Definitieve vvgb provincie Noord-Holland van d.d. 19-11-2015;
- Bijlage 35/ 38 Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, projectnummer 051002269 van d.d. 17-10-2013;
- Bijlage 36/ 38 Nader bodemonderzoek conform NTA 5755, projectnummer 051002284 van d.d. 01-11-2015;
- Bijlage 37/ 38 Melding immobiel BUS sanering van d.d. 19-02-2014;
- Bijlage 38/ 38 Ontvangstbevestiging Provincie Noord-Holland betreft BUS melding van d.d. 11-03-2014.

Voorwaarde(n)

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 mag niet eerder met de werkzaamheden worden begonnen dan nadat de luchtverversing naar het oordeel van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving op voldoende wijze, middels over te leggen ventilatieberekeningen en tekeningen, zijn aangetoond. Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden aangeleverd
- Er mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de bouw vrijkomende grond (en/of puin) die men niet op de locatie kwijt kan aanvullend onderzocht moet worden conform het Besluitbodemkwaliteit of aan een erkende verwerker (bijvoorbeeld Grondbank) moet worden aangeboden.
- Er dient voordat 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.
- De voorschriften van de vvgb van de Provincie Noord-Holland, genoemd op pagina 8 en 9 zijn tevens van toepassing op deze vergunning (zie bijlage 33).

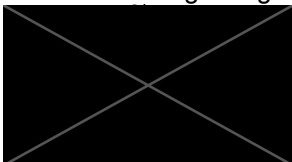
Leges

De geraamde bouwkosten bedragen	€	2.200.000,00
Bouw	€	45.320,00
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand)	€	2.000,00
Afwijken bestemmingsplan	€	3.836,60
Wijzigen Rijksmonument	€	279,15
Totaal leges	€	51.435,75

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 51.435,75.

Den Helder, 26 november 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.