

Kenmerk: WU15.01785 / Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Burgemeester en Wethouders hebben op 29 maart 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] voor het oprichten van een woning en het aanleggen van een uitrit.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie B, nummer 1669, plaatselijk bekend R.W. van de Wintstraat 38 te Huisduinen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W1500096 en in het OmgevingsLoket Online onder nummer 1728985.

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 20 april 2015 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen 42 dagen aanvullende gegevens aan te leveren. Op 31 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 en c, en 2.2, juncto artikel 2.10, 2.12, lid 1, sub a onder 3, 2.18 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 2.2 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht : een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen*

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 "Verkeer-Verblijfsgebied", "Woongebied", Waarde-archeologie" en "Waarde-cultuurhistorie".
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 5.2.1 van de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd.
- De aanvraag betreft het oprichten van een woning.
- 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 moet tevens 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 woning in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht voor het parkeren van auto's.
- Uit de berekening volgt dat er in totaal 1,8 parkeerplaatsen benodigd zijn, de aanvraag voorziet in een oprit van minimaal 4,50 meter breed. Volgens de Nota Bouwen en Parkeren telt die voorziening als 1.8 parkeerplaats.
- Daarmee wordt geheel voorzien in parkeren op eigen terrein.
- 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 19: 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 28 mei 2015 voorgelegd aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).
- De CRK 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 CRK 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 van de 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 woning past in deze visie.
- De nieuwe stedenbouwkundige visie en de mogelijkheid tot het realiseren van woning R. van de Wintstraat 38 is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Huisduinen en de Stelling 2015". Met de bouw van deze woning 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 R.W. van de Wintstraat 38 geen zienswijzen ingediend. De raad van de gemeente heeft het bestemmingsplan op 12 oktober 2015 gewijzigd vastgesteld.
- Voor het bouwplan is een goed 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 oprichten van de woning 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 een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen

Algemene plaatselijke verordening

- De gemeente heeft het beheer en het onderhoud van de openbare wegen, wateren en het openbaar groen in Den Helder. De gemeente moet in het algemeen belang ervoor zorgen dat de veiligheid, toegankelijkheid en openbaarheid van de openbare wegen, wateren en het openbaar groen gewaarborgd blijven.

- De aanvraag omvat het hebben van een inrit ter ontsluiting van het perceel. Uw aanvraag had in het algemeen belang geweigerd kunnen worden, namelijk in belang van de bruikbaarheid van de weg, in het belang van het veilig en doelmatig gebruik van de weg, in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de gemeente, in het belang van de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente en vanwege strijd met een geldend bestemmingsplan.
- Omdat de situatie in uw geval niet wijst op strijdigheid met genoemde algemene belangen, omdat bij de afweging van de specifieke belangen is gebleken dat die inpasbaar zijn in de algemene belangen en om dat er verder geen verkeerskundige bezwaren zijn, is besloten u de omgevingsvergunning voor de activiteit “uitweg te maken” te verlenen.
- Er zijn ons geen bijzondere omstandigheden bekend om van bestaand beleid af te wijken.

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 25 augustus 2015 hebben wij de ontwerp-vvgb van d.d. 24 augustus 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 9 november 2015 hebben wij de definitieve vvgb van d.d. 6 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 14 september 2015 tot en met 25 oktober 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 1/19 Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 29-03-2015;
- Bijlage 2/19 Deelformulier “Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden” met datum ontvangst d.d.28 mei 2015;
- Bijlage 3/19 Toestemming Huisduiner Ontwikkelings maatschappij B.V. ;
- Bijlage 4/19 Planschadeovereenkomst met datum ontvangst d.d. 1-06-2015;
- Bijlage 5/19 Bouwtekening: plattegrond, gevel en doorsnede, situatie, tekeningnr. 1521 L(20)01 van d.d. 27-03-2015;
- Bijlage 6/19 Bouwtekening: Technisch plan, tekeningnr. 1521 L(20)03 van d.d. 23-03-2015;
- Bijlage 7/19 Bouwtekening: Detailboekje, tekeningnr. 1521 A(20)30 van d.d. 23-03-2015;
- Bijlage 8/19 Ventilatieberekening van d.d. 23-03-2015;
- Bijlage 9/19 Daglichtberekening van d.d. 23-3-2015;
- Bijlage 10/ 19 EPG berekening van d.d. 25-2-2015;
- Bijlage 11/ 19 Brief toelichting bluswatervoorziening van d.d. 13-06-2015;
- Bijlage 12/ 19 Tekening aanleg distributieleiding PWN incl. bluswatervoorzieningen, tekeningnr. 5552802 DOW van d.d. 21-05-2015;
- Bijlage 13/ 19 Ruimtelijke onderbouwing rapportnr. 15.515_R_01 van d.d. juli 2015
- Bijlage 14/ 19 Passende beoordeling Natuurbeschermingswet van d.d. 26-06-2015;
- Bijlage 15/ 19 Definitieve vvgb provincie Noord-Holland van d.d. 6 november 2015;
- Bijlage 16/ 19 Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, projectnummer 051002269 van d.d. 17-10-2013;

- Bijlage 17/ 19 Nader bodemonderzoek conform NTA 5755, projectnummer 051002284 van d.d. 01-11-2015;
- Bijlage 18/ 19 Melding immobiel BUS sanering van d.d. 19-02-2014
- Bijlage 19/ 19 Ontvangstbevestiging Provincie Noord-Holland betreft BUS melding van d.d. 11-03-2014

Voorwaarden

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 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 met de bouw 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 15).

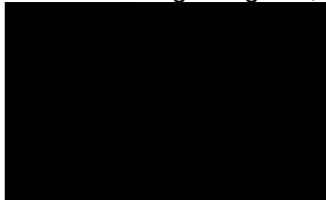
Leges

De geraamde bouwkosten bedragen	€	225.000,00
Bouw	€	4.635,00
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand)	€	390,00
Afwijken bestemmingsplan	€	3.836,60
Uitweg	€	72,50
<hr/>		
Totaal leges	€	8.933,50

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 8.933,50

Den Helder, 17 november 2015.

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



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.