

Gemeente Den Helder
T.a.v. de heer P. Franssen
Postbus 36
1781AS Den Helder

Kopie aan: XML Architecture Research
Urbanism

verzendinggegevens

datum:
zaaknummer: 91524
kenmerk: 360721
bijlage(n):

behandeld door

team: Omgeving
behandelaar:
telefoon: 14-0223
adres: postbus 36
1780 AA Den Helder

uw gegevens

brief van:
kenmerk:

onderwerp

besluit_omgevingsvergunning

Beste initiatiefnemer,

Op 29 juli 2024 hebben wij van u een verzoek voor een omgevingsvergunning ontvangen.
In deze brief staat informatie over uw verzoek.

Zaakomschrijving

Het verzoek gaat over het realiseren van een boothuis op de helling naast Willemsoord 51a (perceel D6300) in Den Helder.

Het verzoek is bij ons geregistreerd onder nummer 91524 en in het Omgevingsloket (OLO) onder verzoeknummer 2024072900861.

Opbouw besluit

Dit besluit bestaat uit de onderstaande delen:

- beslissing op het verzoek
- bijlage A, AVG-gevoelige gegevens
- bijlage B, aandachtspunten
- bijlage C, procedure en motivering

Beslissing op het verzoekVerlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- omgevingsplanactiviteit: het bouwen/plaatsen van een bouwwerk (artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet)
- Omgevingsplanactiviteit buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa); het afwijken van het omgevingsplan (artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet)
- rijksmonumentactiviteit (artikel 5.1, lid 1, sub b Omgevingswet)
- technische bouwactiviteit; het bouwen/plaatsen van een bouwwerk (artikel 5.1, lid 2, sub a Omgevingswet)

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 team Openbare orde & Veiligheid (OOV) op voldoende wijze, middels over te leggen statische berekeningen zijn aangetoond. Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden aangeleverd.
- De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit wordt gedurende het proces betrokken bij grote wijzigingen en bij de vervolgstappen in het ontwerp- en realisatieproces.
- Voordat u start met de werkzaamheden én nadat de werkzaamheden zijn afgerond dient u dit te melden bij Bouwtoezicht. U kunt een mail versturen aan bouwtoezicht@denhelder.nl of door een brief te versturen aan Gemeente Den Helder, team Openbare Orde en Veiligheid, Postbus 36, 1780 AA Den Helder.
U dient hierbij te vermelden: straat en huisnummer van het project, het zaaknummer (zie bovenaan deze brief) en uw contactgegevens.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website www.denhelder.nl en in de krant "Helders Nieuwsblad".

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

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden. Na zes weken is de bezwaartermijn afgelopen en is de vergunning onherroepelijk, indien er geen bezwaren zijn ontvangen.

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief?

Wanneer u naar aanleiding van het hierboven vermelde besluit vragen mocht hebben, dan kunt u ons altijd voor een verdere toelichting bellen. Het telefoonnummer staat bovenaan deze brief.

Als u belang heeft bij dit besluit kunt u bezwaar maken. Dit moet binnen zes weken na de bovenaan deze brief vermelde dag waarop het besluit is verzonden.

Bezwaar maken kan op twee manieren.Online:

Dit doet u via www.denhelder.nl

https://www.denhelder.nl/contact/bezwaar_maken of **Bezwaar maken - Gemeente Den Helder**

U heeft daarvoor uw DigiD nodig.

Per brief:

U kunt uw bezwaarschrift gericht tegen een besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, de burgemeester of de gemeenteraad richten aan:

Secretariaat van de Commissie voor de bezwaarschriften

Postbus 36

1780 AA Den Helder

Of u levert het bezwaarschrift in bij de receptie van het stadhuis, Willemsoord 66 in Den Helder. De balie is open op maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur.

In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw contactgegevens zoals uw naam en adres (graag ook telefoonnummer en e-mailadres);
- de datum waarop u het bezwaar schrijft en verstuurt;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. U kunt ook een kopie meesturen of een kenmerk van het besluit doorgeven;
- de reden(en) waarom u bezwaar indient en wat het besluit volgens u moet zijn;
- uw handtekening.

Het indienen van een bezwaarschrift schort niet de werking van het hierboven vermelde besluit op. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Kunt u vanwege de spoedeisendheid van de betrokken belangen een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u gelijktijdig met of na de indiening van uw bezwaarschrift de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem, vragen een voorlopige voorziening te treffen om de werking van het besluit voor de duur van uw bezwaarschriftprocedure te schorsen. Houdt u er rekening mee dat de rechtbank hiervoor kosten in rekening brengt. Zie ook: www.rechtspraak.nl

Nadere informatie

Als u na het lezen van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de onderstaande behandelaar, of middels een e-mail naar vergunningen@denhelder.nl

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Den Helder,

Ruby Kos, team Omgeving

Deze brief is niet ondertekend, omdat deze digitaal is opgesteld.

Bijlage AAlgemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Op deze bladzijde treft u informatie aan, die op het verzoek betrekking heeft, maar (deels) niet openbaar mag worden gemaakt. Door de informatie op één bladzijde te verzamelen is het eenvoudiger om dit document te laten voldoen aan de regels van de AVG.

Betrokkenen*Initiatiefnemer*

Gemeente Den Helder
T.a.v. de heer P. Franssen
Postbus 36
1781AS Den Helder
p.franssen@denhelder.nl

Gemachtigde

XML Architecture Research Urbanism
T.a.v. de heer / mevrouw D. Mulder-Van der Vegt
Krelis Louwenstraat 1
1055KA Amsterdam
dm@x-m-l.org

Leges*Algemeen*

Voor het behandelen van uw verzoek worden kosten in rekening gebracht. De zogenoemde leges.

De 'Legesverordening 2024' is van toepassing, via de website kunt u deze inzien

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR703976/2>

Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u later een aparte rekening. De rekening wordt digitaal verstuurd naar het e-mailadres waar dit besluit naar toe is gestuurd.

Hieronder staat een schatting van de kosten:

Onderdeel legestabel	Bronartikel	Bedrag
Advies Omgevingskwaliteit (welstand)	2.12.4.1.b	€ 748,00
Advies van de gemeenteraad	2.12.4.1.a	€ 332,95
Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken	2.3.2	€ 4.560,00
bouwwerk (ruimtelijke deel)		
Planologische wijziging	2.12.1.c	€ 5.684,80
zonder bouwactiviteit:		
buitenplanseplanse		
omgevingsplanactiviteit		
Totaal		€ 11.247,95

De bovenstaande leges zijn gebaseerd op de bouwkosten. Hieronder staan de door u opgegeven bouwkosten en de, eventueel, door ons aangepaste bouwkosten aangegeven.

Door u opgegeven bouwkosten: € 374.000,--

Bijlage BAandachtspunten

Op de volgende bladzijde(n) zijn de aandachtspunten van de vergunning beschreven.

Flora en fauna

U moet rekening houden met de aanwezige planten- en diersoorten. Volgens de Omgevingswet is het verboden om beschermde diersoorten te doden en om rust- of verblijfplaatsen van beschermde planten- en diersoorten opzettelijke te verstoren of te vernielen.

Wanneer u een (bouw)plan gaat realiseren, dan moet u rekening houden met groeiplaatsen en holen of nesten van in het wild levende planten- en diersoorten.

Als u weet of vermoedt dat uw activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- en/of diersoorten, dan moet u voorzorgsmaatregelen nemen om deze gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen. Tenslotte verplicht de Omgevingswet u om zorgvuldig te handelen. Indien u handelt in strijd met de Wet kunt u veroordeeld worden voor een economisch delict.

Broedseizoen

Er bestaat geen vaste periode als broedseizoen, de looptijd verschilt per soort en per jaar. Er kunnen nieuwe nesten gemaakt worden in of op bomen, gebouwen en/of bouwwerken. Als er een nest aanwezig is dient u te wachten met het kappen van de boom of het uitvoeren van het (bouw)plan, totdat het nest is verlaten. Is er een nest aanwezig en heeft u vragen hierover dan kunt u zich wenden tot de 'Vogelwerkgroep Den Helder en omstreken'.

Bij sommige nesten is het niet toegestaan om het nest te verwijderen zonder erkende noodzaak en een omgevingsvergunning van de Provincie. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, via 088 - 102 1300.

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.

Intrekken / geen gebruik maken van de vergunning

Graag wijzen we u op de volgende aandachtspunten:

- Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning intrekken:
 - indien blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - indien blijkt dat de houder niet heeft voldaan aan de vergunning verbonden voorwaarde(n);
 - Indien na het onherroepelijk worden van de vergunning gedurende 1 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Dit is op basis van artikel 5.40 lid 2 onder b van de Omgevingswet.
- Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, in gebruik te geven of te nemen indien:
 - het bouwwerk niet gereed is gemeld bij team Openbare orde & Veiligheid;
 - er niet overeenkomstig de omgevingsvergunning is gebouwd.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst
91524 - 261501 - Samenvatting	09-09-2024
91524 - 261502 - P240767_GoFlo.pdf	09-09-2024
91524 - 261503 - Bijlage II - Natuurtoets.pdf	09-09-2024
91524 - 261504 - Bijlage III - Watertoets.pdf	09-09-2024
91524 - 261505 - Bijlage II - AERIUS_projectberekening_20240812212250_RmHBaQjUhQDQ_Situatie1.pdf	09-09-2024
91524 - 261506 - Bijlage IV - Participatieverslag.pdf	09-09-2024
91524 - 225276 - 240729_XML_C2A.pdf	29-07-2024
91524 - 225277 - 240725_XML_C2A_BestaandeToestand.pdf	29-07-2024

Omschrijving	Datum ontvangst
91524 - 225280 - Pages from 240726_XML_C2A.pdf	29-07-2024
91524 - 225728 - 240729_XML_C2A_bestaand.pdf	29-07-2024
91542 - 225275 - Samenvatting	29-07-2024

CONCEPT

Bijlage CProcedure en motivering

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

Behandelprocedure*Reguliere of uitgebreide procedure*

Voor de inhoudelijke beoordeling geldt de reguliere procedure met een standaard beslistermijn van acht weken, Omgevingswet (Ow).

Verlengen

Bij de beoordeling was het noodzakelijk om de beslistermijn te verlengen met 6 weken. Dit is gedaan op basis van artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet.

Wettelijk kader

- Omgevingsplanactiviteit: het bouwen/plaatsen van een bouwwerk (artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet juncto artikel 22.2 Omgevingswet juncto artikel 22.26 Omgevingsplan gemeente Den Helder 'vergunningplicht voor bouwwerkzaamheden').
- Omgevingsplanactiviteit (Opa): rijksmonument (artikel 5.1, lid 1, sub b Omgevingswet).
- Omgevingsplanactiviteit (Bipa): het afwijken van de regels van het omgevingsplan (artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet).
- Omgevingsplanactiviteit (Bopa): het afwijken van het omgevingsplan (artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet).
- Toetsingsgronden van een omgevingsplanactiviteit bouw: artikel 22.26 Omgevingswet juncto artikel 22.29 Omgevingsplan gemeente Den Helder.
- Vergunningplicht voormalige binnenplanse afwijking: artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet juncto artikel 2.280 Omgevingsplan gemeente Den Helder.
- Beoordelingsregels voormalige binnenplanse afwijking: artikel 8.0a lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) juncto artikel 2.281 en juncto 22.282 Omgevingsplan gemeente Den Helder.
- Toetsingsgronden om af te wijken van een omgevingsplanactiviteit: artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Planomschrijving

Het verzoek bestaat uit het realiseren van een tijdelijk boothuis voor een periode van 15 jaar op de helling naast Willemsoord 51a (perceel D6300).

Omgevingsplanactiviteit (ruimtelijk): het bouwen/plaatsen van een bouwwerk (artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet)Omgevingsplantoets

Het verzoek is getoetst aan het Omgevingsplan.

- Het perceel ligt in het gebied waarvoor het omgevingsplan 'gemeente Den Helder' geldt.
- Het perceel ligt in het gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast 2021' en 'Paraplubestemmingsplan Supermarkten' van toepassing zijn. Deze bestemmingsplannen zijn niet relevant voor dit verzoek.
- Het perceel ligt in het gebied waarvoor ook de onderhavige bestemmingsplannen gelden "Willemsoord 2012" en "Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021".
- Volgens het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021 dient er te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de Nota parkeernormen 2022. Artikel 4.2 bepaalt dat de Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van deze regel als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving.
- Door het realiseren van het tijdelijke boothuis bedraagt de parkeervraag op het piekmoment afgerond 7. Er kan niet op eigen terrein worden geparkeerd, waardoor de parkeervraag in de openbare ruimte terecht komt. Dit betekent dat de aanvraag in strijd is met het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021.
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrieterrein haven Den Helder".
- Het verzoek betreft het realiseren van een tijdelijk boothuis. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige gebouwen zijn woningen en bevinden zich op 145 meter. Op de planlocatie wordt alleen met hand- en klein elektrisch gereedschap gewerkt en niet met zware elektrische machines. Hiermee

is aannemelijk gemaakt dat er een voldoende richtafstand voor geluid wordt gehanteerd om een te hoge geluidsbelasting op geluidsgevoelige gebouwen te voorkomen.

- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemmingsvlakken "Waarde – Beschermde Stadsgezicht", "Waarde – Archeologie", "Verkeer – Verblijf" en "Gemengd – Uit te werken".
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 9.2 van de bestemming "Waarde – Archeologie" dat er niet gebouwd mag worden op deze gronden. Hiervan kan worden afgeweken als het realiseren van het gebouw niet zal leiden tot een verstoring van archeologische resten.
- Omdat het een tijdelijk bouwwerk betreft, wordt er niet in de bodem geroerd. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat er geen verstoring van archeologische resten zal plaatsvinden. Wel bestaat er een algemene zorgplicht bij het uitvoeren van het plan.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 8.3.1 onder a van de bestemming "Gemengd – Uit te werken" dat er alleen gebouwd mag worden op deze gronden in overeenstemming met het uitwerkingsplan. Volgens het uitwerkingsplan is de visie voor Willemsoord onder andere om het uit te breiden als jachthaven. Het plan om van het boothuis een werkplaats met opslag te maken voor de bouw van schepen met plastic afval sluit goed aan bij de doelstellingen van het uitwerkingsplan.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 6.2 van de bestemming "Verkeer - Verblijf" dat op deze gronden niet gebouwd mag worden, met uitzondering van één hijskraan.
- Het verzoek betreft het tijdelijk realiseren van een boothuis op een bestemming waar niet gebouwd mag worden.
- Het verzoek is hiermee in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.

Welstand

Uw bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota.

Wij hebben uw verzoek beoordeeld aan de bepalingen en criteria van de Welstandsnota 2015/herziening 2020.

Het verzoek is volgens de 'Welstandsnota 2015/herziening 2020' gelegen in het welstandsgebied "De Stelling". Daarnaast valt het verzoek onder de objectgerichte criteria "bijzonder".

Het verzoek heeft betrekking op een bouwwerk als bedoeld in artikel 3 van de beleidsregel "ambtelijke welstandstoets 2020". Het verzoek is door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO) getoetst aan de welstandsnota 2015/herziening 2020.

Het advies van 4 juni 2024 luidt:

"De aanvrager en de architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft een preadvies voor het realiseren van een tijdelijk bedrijfsgebouw, een botenhuis nabij Willemsoord no 51. Na een overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft zij een akkoord op hoofdlijnen gegeven.

Het botenhuis wordt op de helling geplaatst en in de toekomst zal hiernaast een historisch model fluitschip worden gerealiseerd van hergebruikt kunststof. Het botenhuis wordt voorgesteld als een langgerekt volume dat tussen een hier bestaande staalconstructie in wordt geplaatst. Het wordt geplaatst op een zogenoemde 'plankier' of vlondervloer, waarmee de hellingshoek van de onderliggende hellingbaan wordt opgevangen. Het gebouw zelf bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. Het bestaat uit een open houten constructie en wordt gedekt met aluminium golfbeplating. Het gebouw wordt modulair voorgesteld, zal in fases worden gebouwd en maakt in zijn geheel gebruik van hergebruikt hout en schuivende glazen schuifpuilen en gesloten geveldelen. Op het dak worden PV-panelen voorgesteld, hoewel er ook wordt gekeken naar de mogelijkheid om deze op het dak van een naastgelegen pand te plaatsen. Er worden twee varianten getoond in onbehandeld hout en in gebrand/verduurzaamd hout.

De commissie is erg geïnteresseerd in het project en het proces. Het is een bijzonder materialenexperiment en het is positief dat hergebruik in zowel uitvoering van het project als de bouw van het botenhuis zelf wordt nagestreefd. De omgeving leent zich goed voor dit project. Het ontwerp is eenvoudig, maar doordacht en passend bij het tijdelijke gebruik. Het gebrande hout is passend in de omgeving, hoewel dit voor de plankier niet de meest logische oplossing is. Zij wijst nog op de aluminium dakbedekking en de milieubelasting die met de winning van de grondstoffen gepaard

gaat en adviseert hier ook hergebruikt materiaal toe te passen. Zij wijst er verder op dat zij bij de uitwerking nauwlettend zal toezien op de plaatsing van de PV-panelen. Ook uit zij haar zorgen over de kwetsbaarheid voor vandalisme in relatie tot het nachtleven in de omgeving. Zij vraagt al in een vroeg stadium rekening te houden met eventuele maatregelen voor de veiligheid.

De commissie adviseert het plan op hoofdlijnen akkoord te bevinden. Zij ziet een uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet."

Het advies van 30 juli 2024 luidt:

"Het advies van 30 juli 2024 luidt: akkoord

De architect is aanwezig om het plan toe te lichten. Het plan is verder uitgewerkt ten opzichte van de vorige behandeling.

Er is meer bekend over de materialisatie, hoewel het gebouw wordt opgebouwd uit hergebruikte onderdelen, waardoor de precieze uitvoering, detaillering en materialisatie pas duidelijk wordt wanneer deze onderdelen worden gevonden. Wel is bekend dat het gebouw wordt uitgevoerd in hout dat in een donkere kleur wordt geschilderd. Er worden kozijnen hergebruikt die afkomstig zijn van een gesloopt pand. Hierdoor is de beukmaat van het gebouw gewijzigd van 3m naar 3m45 en hierdoor steekt het gebouw uit en opzichte van de gevel van het naastgelegen pand. In het dak wordt een hexagoon-vormig raam geplaatst.

De commissie kan zich het plan goed voorstellen op deze locatie. De uitwerking geeft een goed beeld van de ambities en de richting van het ontwerp. Waar een aanvraag normaal gesproken dient te worden voorzien van een uitgebreide detaillering en materialisatie van het plan alvorens een vergunning kan worden verleend, kan de commissie in dit geval, in verband met het circulaire concept van het gebouw akkoord gaan met een afwijking hierop. Wel vraagt de commissie om gedurende het proces te worden betrokken bij grote wijzigingen en bij de vervolgstappen in het ontwerp- en realisatieproces.

De aanvraag is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.

Wel geeft de commissie mee om voldoende rekening te houden met veiligheid. Bijvoorbeeld: het plankier rondom het gebouw sluit niet aan op naastgelegen gebouw, waardoor een brede sleuf ontstaat. Omdat het gebouw zal worden bezocht door een breed publiek, is een oplossing die de veiligheid van de bezoekers garandeert essentieel."

Het advies is volgens ons op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Wij delen de mening van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit en nemen het advies over.

Bodem

Er vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats, omdat het gaat om een tijdelijk bouwwerk. Het is aannemelijk dat het verzoek voldoet aan de aspecten rondom bodem.

Omgevingsplanactiviteit (Bipa); het afwijken van de regels van het omgevingsplan (artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet)

Omgevingsplanactiviteit: omgevingsvergunning afwijking van regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet i.c.m. bepaling in een voormalig bestemmingsplan dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels ofwel voormalige binnenplanse afwijking.

Het verzoek is in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.

- Bij een verzoek om een omgevingsvergunning voor een activiteit die in het Omgevingsplan staat, en het Omgevingsplan zegt dat je deze activiteit niet zonder vergunning mag doen, dan krijg je de vergunning als de activiteit voldoet aan de regels van het Omgevingsplan volgens artikel 8.0a lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- Het college kan medewerking verlenen aan verzoeken om af te wijken van het Omgevingsplan als het verzoek passend is binnen de regels van de afwijkmogelijkheid binnen het omgevingsplan volgens artikel 2.281 en 2.282 Omgevingsplan Den Helder.

Voormalige binnenplanse afwijking parkeren

- Volgens het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021 dient er te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de Nota parkeernormen 2022. Volgens artikel 4.2 Paraplubestemmingsplan parkeren 2021 kunnen Burgemeester en wethouders afwijken van deze reden als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein of in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid. In de Nota parkeernormen staat beschreven wanneer er afgeweken kan worden van de uitgangspunten van de nota.
- Volgens Nota parkeernormen 2022 zou als het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om zelf in de parkeerbehoefte te voorzien, bekeken kunnen worden of vrijstelling onder voorwaarden aanvaardbaar is. Er zijn twee uitzonderingsmogelijkheden volgens de nota parkeernormen. De eerste is ontheffing door besluit van het college. De twee uitzonderingsmogelijkheid is ontheffing bij een gemiddelde/lage parkeerdruk. Alleen als er sprake is van één van deze twee ontheffingsmogelijkheden wordt er toepassing gegeven aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid uit het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021.
- Door het realiseren van het tijdelijke boothuis bedraagt de parkeervraag op het piekmoment afgerond 7. Er kan niet op eigen terrein worden geparkeerd, waardoor de parkeervraag in de openbare ruimte terecht komt. Dit betekent dat de aanvraag in strijd is met het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021. Uitgaande van een maximale loopafstand van 400 meter voor werken is de parkeerdruk op het piekmoment gemiddeld ($50\% < 85\%$). Het college verleent daarom ontheffing voor het oplossen van de parkeervraag in de openbare ruimte.

Omgevingsplanactiviteit: het afwijken van het omgevingsplan Bopa (artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet)

Het verzoek is in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.

- Het college kan medewerking verlenen aan verzoeken om af te wijken van het omgevingsplan als het verzoek zal leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties in de zin van artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving.
- Het verzoek wordt ruimtelijk aanvaard geacht, zie de onderstaande motivering:
"In de bijgevoegde onderbouwing (bijlage D) staat gemotiveerd dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ter aanvulling zijn onderstaande overwegingen onderdeel van dit besluit

Het tijdelijke gebouw, werkplaats en initiatief past in principe bij het nautische karakter van Willemsoord."

- Het verzoek betreft het realiseren van een tijdelijk boothuis op een locatie waar geen bebouwing is toegestaan. In gevallen waarin de overschrijding van het bouwvlak meer dan 150 vierkante meter bedraagt, heeft de gemeenteraad van de gemeente Den Helder bindend adviesrecht, vastgesteld in een raadsbesluit.
- De gemeenteraad vindt deze ontwikkeling wenselijk voor de gemeente en heeft een maatschappelijke meerwaarde, zie de onderstaande motivering:
"De stichting Clean2Anywhere (C2A) een organisatie is die op een innovatieve manier werkt aan de activering, re-integratie en de praktische begeleiding van mensen naar school of (vrijwilligers-) werk. Daarnaast begeleidt C2A mensen die om wat voor reden dan ook moeite hebben een reguliere baan te vinden. C2A bouwt met deze mensen met "afstand tot de arbeidsmarkt" zoals dat wordt genoemd schepen uit "afval", met name plastic. Ook wordt het tijdelijke boothuis een pand van circulair materiaal dat al eerder gebruikt is. C2A heeft al het benodigde materiaal voor de bouw van het boothuis bij elkaar verzameld, inclusief gebruikte kozijnen die verwerkt zijn in het ontwerp. Het boothuis is in feite een grote loods waarin een werkplaats met opslag en ondergeschikte voorzieningen komt. Daarnaast wordt het gebied rondom het boothuis opgeruimd. C2A de ambitie heeft om op deze manier op Willemsoord een zogenoemd fluitschip te bouwen naar historisch model.
De gemeenteraad is van mening dat de activiteiten van C2A goed aansluiten op het gewenste maritieme en innovatieve karakter van Willemsoord."

- 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 het verzoek de rechtszekerheid van derde/omwonenden, onevenredig wordt geschaad.
- Gelet op het bovenstaande zijn er geen redenen om niet aan de gevraagde afwijking mee te werken.

Omgevingsplanactiviteit (Opa): rijksmonument (artikel 5.1, lid 1, sub b Omgevingswet)

Voluit: 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 5.1, eerste lid, onder b, Omgevingswet, is een vergunning nodig voor het verstoren / wijzigen van een Rijksmonument.
- Het verzoek betreft het realiseren van een tijdelijk boothuis voor een periode van 15 jaar op de helling naast Willemsoord 51a (perceel D6300).
- Het verzoek heeft geen betrekking op een ingrijpende wijziging van een rijksmonument in de zin van artikel 4.32, eerste lid, sub b, onder 4, van het Omgevingsbesluit. De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (of Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) is geen adviseur en verleent geen instemming.
Er kan worden volstaan met advies van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO).
- Het verzoek is op 30 juli 2024 voorgelegd aan de GAO het advies staat onder onderdeel 'Omgevingsplanactiviteit bouwen'.
- In het kader van omgevingskwaliteit gaat de GAO akkoord met het plan.

Technische bouwactiviteit: het bouwen / plaatsen van een bouwwerk (artikel 5.1, lid 2, sub a Omgevingswet)

Artikel 8.3b (beoordelingsregels bouwactiviteit) Bkl

- Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het verbouwen of het verplaatsen van een bestaand bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 en afdeling 7.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bijlage D: Goede Onderbouwing voor de Fysieke leefomgeving (GoFlo)

CONCEPT