

Zaaknummer: 2021-011900

Betreft: Verleende omgevingsvergunning Spoorgracht 24, Gasstraat 5, 5a en 5b

Aan de leden van de Gemeenteraad

Op 16 februari jl. antwoorden wij u het volgende op een schriftelijke vraag van de Stadspartij Den Helder:

Klopt het dat de stichting Beacura zich gaat vestigen aan de Spoorgracht nr. 24 in de visbuurt? Dat is ons niet bekend. Op dit moment kan er zich 1 huishouden vestigen op dit adres evenals een evt. bedrijf dat voldoet aan detailhandel. Er is geen sprake van een aanvraag tot kamerverhuur of splitsing. Er is geen aanvraag tot wijziging van de bestemming bij de gemeente binnen gekomen. Er is op korte termijn geen verwachting dat een dergelijke situatie werkelijkheid wordt.

Verder onderzoek naar aanleiding van uw vragen maakt het helder dat bij de beantwoording van deze raadvragen abusievelijk onvolledige informatie is verstrekt. Het aangehaalde adres betreft een schakeling met de achtergelegen Gasstraat nummer 5.



figuur 1: Luchtfoto met binnen de rode lijnen het pand aan de Spoorgracht 24, Gasstraat 5, 5a en 5b en bij de aanvraag van 4 maart 2020 betrokken garageboxen.

Van oudsher was in het pand aan de Spoorgracht 24, Gasstraat 5, 5a en 5b op de begane grond een winkel gevestigd. Op de bovenverdieping waren drie woningen gesitueerd. Hier zijn in het verleden ook vergunningen voor verleend.

Op 8 oktober 2018 is door de gemeente geconstateerd dat op het adres zonder omgevingsvergunning gebouwd werd en dat mogelijk in strijd gehandeld werd met het bestemmingsplan. Op dat moment waren op de eerste en tweede verdieping al zes appartementen aanwezig. De voormalige winkelruimte op de begane grond stond op dat moment leeg. Naar aanleiding van deze constatering is op 5 november 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Op 5 november 2018 heeft het college een aanvraag ontvangen voor het realiseren van in totaal 10 appartementen. De aanvraag is op verzoek van de aanvrager ingetrokken.

Op 4 maart 2020 heeft het college een aanvraag ontvangen van een andere partij voor het legaliseren van de 6 appartementen op de eerste en tweede verdieping en het realiseren van twee appartementen op de begane grond.

De appartementen zijn stedenbouwkundig en kwalitatief aanvaardbaar geacht. In het woonbeleid voor Den Helder (Woonvisie) wordt ingezet op het bieden van voldoende kwalitatieve woningen voor jong en oud. Het gaat hierbij veelal om 1- en 2 persoonshuishoudens die ook behoefte hebben aan kleinere, betaalbare woningen. Met name voor starters op de woningmarkt (vaak jongeren), kunnen kleinere appartementen in de behoefte voorzien. De locatie (in de nabijheid van het centrum met voorzieningen) is aantrekkelijk voor deze

doelgroep. Daarnaast bevatte deze aanvraag de realisatie van een inpandige garage en werd een deel van de parkeerbehoefte opgevangen in de drie naastgelegen garageboxen in de Gasstraat. Verder is met een parkeeronderzoek aangetoond dat de overige parkeerbehoefte kon worden opgevangen in de directe omgeving van het pand.

De omgevingsvergunning is op 12 oktober 2020 verleend en is inmiddels onherroepelijk.

Tijdens de raadsvergadering van 2 juni 2020 heeft u het voorbereidingsbesluit paraplubestemmingsplan 'Woongebruik ex artikel 3.7 Wro' (hierna: voorbereidingsbesluit Wonen) vastgesteld. Dit besluit is vervolgens 5 juni 2020 op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. De dag na bekendmaking treedt het besluit in werking. Op aanvragen die vanaf de datum van inwerkingtreding worden ingediend, is het voorbereidingsbesluit van toepassing. Voor aanvragen die zijn ingediend voor de datum van inwerkingtreding, geldt dat het voorbereidingsbesluit niet van toepassing is.

De aanvraag voor het legaliseren van 6 appartementen op de eerste en tweede verdieping en het realiseren van twee appartementen op de begane grond is ingediend op 4 maart 2020. Omdat de aanvraag is ingediend voor de datum van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, is het voorbereidingsbesluit 'Wonen' niet van toepassing op deze aanvraag.

Zoals hierboven aangegeven is een omgevingsvergunning verleend voor zes appartementen op de eerste en tweede verdieping en twee appartementen op de begane grond. Met het verlenen van de omgevingsvergunning is het gebruik van in totaal acht wooneenheden die ieder bewoond kunnen worden door één huishouden toegestaan.

Er zijn verschillende vormen van begeleid wonen en afhankelijk hoe dit ingericht is, moet dit binnen de ruimtelijke ordening in bepaalde gevallen gekwalificeerd worden als 'wonen' en in andere gevallen als 'maatschappelijk'. Uit de rechtspraak blijkt dat als er sprake is van *nagenoeg zelfstandige bewoning*, het gebruik gekwalificeerd moet worden als 'wonen'. Hiervan is sprake als de bewoners zorg en ondersteuning nodig hebben bij de algemene dagelijkse levensbehoeften. Denk bijvoorbeeld aan een beperkt aantal uren begeleiding.

Stichting Beacura huurt een deel van de bovengenoemde appartementen, maar maakt nog geen gebruik van de appartementen. Afhankelijk van de concrete plannen van Stichting Beacura moet beoordeeld worden of dit passend is binnen het toegestane gebruik, namelijk 'wonen'. Mocht er sprake zijn van *nagenoeg zelfstandige bewoning* en het gebruik beperkt is tot acht huishoudens (één huishouden per appartement), dan is dit op deze locatie toegestaan. Wij zijn in gesprek met de stichting.

Den Helder, 17 maart 2021.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

J.A. (Jan) de Boer MSc.
burgemeester



R. M. (Robert) Reus
secretaris

