

Betreft: Stadhuis omgevingsvergunning bestemmingsplan

Aan de leden van de Gemeenteraad

Naar aanleiding van diverse berichten in de media willen wij u via deze brief nader informeren over de omgevingsvergunning voor het nieuwe stadhuis en de relatie tot het bestemmingsplan.

Op dit moment is de omgevingsvergunningaanvraag in behandeling. De omgevingsvergunningaanvraag bestaat uit meerdere activiteiten, waarvoor vergunning wordt gevraagd. Indien er sprake is van een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, dan geldt de aanvraag tevens als een verzoek om af te wijken van dat bestemmingsplan.

Het te realiseren stadhuis is aan te merken als een maatschappelijke bestemming en past daarmee voor wat betreft het gebruik van het gebouw binnen het vastgestelde bestemmingsplan. In het horizontale vlak is voorts op geen enkele manier sprake van bouwen buiten het huidige bouwvlak.

Bij de uitwerking van het bouwplan is daarnaast gekozen voor verschillende bouwelementen op het dak, zoals isolatie en zonnepanelen. De toevoeging van deze elementen is belangrijk want ook de ambities die wij hebben op het gebied van duurzaamheid spelen bij de bouw van het stadhuis een belangrijke rol. Bij de toetsing is geconcludeerd dat gebouw 72 in de huidige toestand al hoger is dan de maximale bouwhoogte, welke door het bestemmingsplan wordt voorgeschreven. De toevoeging van bouwelementen resulteren in een verdere, maar zeer beperkte overschrijding van de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan. In de concepttekst van de vergunning staat daarover het volgende beschreven: *De aanvraag betreft o.a. het verbouwen van gebouw 72 waarbij daklichten en een betonelement als dakrand worden aangebracht, de nieuwe maximale bouwhoogte is 13,3 meter. Hiermee wordt de bestaande, vergunde, bouwhoogte van 12,8 meter met 0,5 meter overschreden en er wordt niet voldaan aan de maximale bouwhoogte (12 meter) voor gebouw 72 uit de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.*

Het overschrijden van de bouwhoogte, ingegeven door bouwtechnische en duurzaamheidsvereisten, komt voor in de zogenoemde kruimelregeling van het "Besluit omgevingsrecht". Het college is aangewezen als bevoegd orgaan om op basis van de kruimelregeling af te wijken. Ook in dit geval is dat aan de orde. Dit is een standaard voorkomende procedure bij de vergunning van bouwwerken.

In het geval van een afwijking, ook al is deze beperkt, wordt bij ieder project standaard een planschadeovereenkomst gesloten. Zo ook in dit geval. In de standaard planschadeovereenkomst wordt aangegeven dat sprake is van een afwijking. Dit heeft naar het lijkt gezorgd voor verwarring over de planologische inpasbaarheid van het plan. Benadrukt moet worden dat de te verwachten planschade in dit geval nihil is. Zoals beschreven gaat het hier om een bouwtechnische afwijking, mede ingegeven vanuit een duurzaamheidsoogpunt. Dit doet echter geen afbreuk aan de initiële planologische inpasbaarheid van een stadhuis op deze locatie.

Den Helder, 4 mei 2021.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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



R. M. (Robert) Reus
secretaris

