

Smit Groenadvies B.V.

T.a.v. [REDACTED]

Harmenkaag 11

1741 LA SCHAGEN

VERZONDEN 18 MAART 2026

Zaaknummer : OMG-063582/DMS513075
Behandelaar : [REDACTED]
DSO-nummer : 2025082100424
Betreft : Besluit omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit
Locatie : Weststraat 67 t/m 74 en de Keizersgracht 55 t/m 62 te Den Helder
Vergunninghouder : Helder Vastgoed B.V.

Geachte [REDACTED],

Op 21 augustus 2025 hebben wij namens Helder Vastgoed B.V., uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project 'Weststraat 67 t/m 74 te Den Helder'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-063582/DMS513075. De aanvraag gaat over een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit.

Het project betreft de sloop van de huidige bebouwing gelegen aan de Weststraat 67 t/m 74 en de Keizersgracht 55 t/m 62 te Den Helder, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit. Na de sloopwerkzaamheden worden op deze locatie 28 sociale huurappartementen met energielabel A+++ en parkeerplaatsen gerealiseerd zoals weergegeven in bijlage 6 van dit besluit.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij het besluit horen bijlagen. Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. De voorschriften zijn opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit. De onderbouwing van deze vergunning is te vinden in bijlage 2 bij dit besluit. Lees de bijlagen en bewaar alles goed.

Besluit

Voor het project 'Weststraat 67 t/m 74 te Den Helder' besluiten wij aan Helder Vastgoed B.V. de aangevraagde omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen. Dit doen wij op grond van artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Ob¹. Het betreft een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit als genoemd in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow. Het gaat om het project op Weststraat 67 t/m 74 en de Keizersgracht 55 t/m 62 te Den Helder.

Het gaat hierbij om een omgevingsvergunning voor de volgende schadelijke handelingen en beschermde soorten:

- het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten en rustplaatsen of het opzettelijk wegnemen van nesten van de gierwaluw (*Apus apus*) en de huismus (*Passer domesticus*) (artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal).

¹ In dit besluit worden verschillende afkortingen gebruikt voor wetgevingen. Het gaat hierbij om de volgende afkortingen:
Ow: Omgevingswet, Ob: Omgevingsbesluit, Or: Omgevingsregeling, Bal: Besluit activiteit leefomgeving, Bkl: Besluit kwaliteit leefomgeving, Awb: Algemene wet bestuursrecht

Wij besluiten **géén** omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende schadelijke handelingen en beschermde soorten:

- het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van eieren van de gierzwaluw (*Apus apus*) en de huismus (*Passer domesticus*) (artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal).

Aan deze omgevingsvergunning hebben we voorschriften verbonden. De voorschriften staan in bijlage 1 van dit besluit. De voorschriften maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning. U dient zich aan deze voorschriften te houden. De voorschriften richten zich voornamelijk op het realiseren van tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gierzwaluw en de huismus in de nieuwbouw van het project.

Geldigheid

Dit besluit is geldig vanaf de dag na verzending van dit besluit tot en met 1 februari 2030.

Publicatie

Een kennisgeving van dit besluit publiceren wij op www.officielebekendmakingen.nl.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag brengen wij kosten in rekening. U ontvangt in een aparte brief een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) via postbus@odnhn.nl of 088-102 13 00. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer (OMG-063582/DMS513075) te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

Bijlagen:

- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-063582
- Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-063582
- Bijlage 3: Plangebied
- Bijlage 4: Oorspronkelijke verblijfplaatsen
- Bijlage 5: Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen
- Bijlage 6: Permanente alternatieve verblijfplaatsen

Kopie aan:

- Helder Vastgoed B.V.
- Toezicht en handhaving OD NHN

Rechtsbescherming

U en andere belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen binnen 6 weken, gerekend vanaf de dag na datum van verzending van dit besluit, een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland, ter attentie van de secretaris van de Hoor- en adviescommissie, Postbus 3007, 2001 DA HAARLEM.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende bevatten:

- uw naam, adres, postcode en woonplaats;
- de datum;
- over welk besluit het gaat (u kunt het beste een kopie van dit besluit bijsluiten);
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

U kunt ook digitaal een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland. Kijkt u daarvoor op: https://www.noord-holland.nl/Loket/Bezwaar_en_klachten. Voor het indienen van een digitaal bezwaarschrift moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Indien onverwijld spoed dit vereist, kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sectie bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt het verzoekschrift ook digitaal bij de rechtbank indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Voor meer informatie verwijzen wij naar www.rechtspraak.nl. Voor de behandeling van het verzoek wordt griffierecht geheven.

De provincie wil bezwaren tegen besluiten graag op informele wijze behandelen. Als uw bezwaar in aanmerking komt voor deze informele behandeling nemen wij op korte termijn telefonisch contact met u op. In verband hiermee verzoeken wij u om in uw bezwaarschrift het telefoonnummer te vermelden waarop u overdag bereikbaar bent. Voor meer informatie over de informele behandeling kunt u telefonisch contact opnemen met provincie Noord-Holland.

Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-063582

Op grond van artikel 5.34, eerste lid, in samenhang gelezen met artikel 5.18, eerste lid, van de Ow verbinden wij de navolgende voorschriften en beperkingen aan dit besluit.

Algemene voorschriften

1. De omgevingsvergunning wordt slechts voor de in het besluit genoemde soorten en beschreven schadelijke handelingen verleend.
2. Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders is aangegeven.
3. Onder werkzaamheden wordt verstaan: alle handelingen die het projectgebied aantasten. Dit is inclusief de voorbereidende werkzaamheden (inclusief asbestsanering), werkzaamheden die dienen tot het ongeschikt maken van leefgebied, mitigerende en compenserende activiteiten.
4. De vergunninghouder dient direct contact op te nemen met Omgevingsdienst Noord-Holland Noord indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde soorten in de aanvraag worden aangetroffen of andere handelingen of werkzaamheden dan bedoeld in voorschriften 1 en 2 noodzakelijk zijn.
5. Indien de mitigerende/compenserende maatregelen niet worden toegepast zoals in dit besluit is weergegeven en/of als de vergunninghouder voornemens is om de werkzaamheden of de planning van de werkzaamheden niet conform de aanvraag uit te voeren, dient contact opgenomen te worden met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.
6. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts-)personen. De vergunninghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze omgevingsvergunning.
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze omgevingsvergunning op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde omgevingsvergunning mag langs elektronische weg, leesbaar worden getoond.
8. De werkzaamheden en voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige² op het gebied van de soorten waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend.
9. De vergunninghouder dient een ecologisch werkprotocol op te (laten) stellen waarin de in de omgevingsvergunning genoemde voorschriften zijn opgenomen. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.

Meldingsplicht

10. De vergunninghouder dient minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan de werkzaamheden de start van de werkzaamheden te melden bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN). De melding dient plaats te vinden via het digitale meldformulier 'Formulier start ruimtelijke ingreep' op de website van de OD NHN. Met de melding dient u ook het ecologisch werkprotocol mee te sturen.

Specifieke voorschriften huismus en gierzwaluw

11. De bebouwing met de oorspronkelijke nesten van de huismus en gierzwaluw, zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit, dient voor de start van de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden door het dichtzetten van de ruimtes onder de dakpannen met behulp van weringsborstels. Het definitief afsluiten van (de toegang tot) de verblijfplaatsen is enkel toegestaan op locaties waar met zekerheid door een ecologisch deskundige is vastgesteld dat er geen individuen in de ruimte aanwezig zijn. Het ongeschikt maken dient in fysieke aanwezigheid van een ecologisch deskundige plaats te vinden. Er dient voorkomen te worden dat de aangetroffen soort zich elders binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden vestigt.
12. Bij het ongeschikt maken mogen geen opschuimende, zelf-expanderende en/of uithardende (vul)schuimmiddelen (zoals bijvoorbeeld purschuim) gebruikt worden om gaten dicht te zetten. Ook mogen geen netten of andere materialen gebruikt worden waarin soorten verstrikt kunnen raken.

² www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige

13. Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen van de huismus dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare perioden van de huismus zijnde:
- broedseizoen huismus: 1 maart tot en met 30 september; en
 - perioden van vorst³.
- Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode van het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een in overleg met een ecologisch deskundige te worden bepaald.
14. Het ongeschikt maken van de nestplaatsen van de gierzwaluw, dient uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van de gierzwaluw. Dit is de periode waarin de gierzwaluw zich niet in Nederland bevindt. Het broedseizoen van de gierzwaluw loopt globaal van 15 april tot en met 15 september. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kan deze periode langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode van het uitvoeren van de werkzaamheden dient door een ecologisch bepaald te worden.
15. Maximaal drie dagen voorafgaand aan de werkzaamheden, maar na het ongeschikt maken van de bebouwing, dient het plangebied door een ecologisch deskundige gecontroleerd te worden op de fysieke aanwezigheid van huismussen en gierzwaluwen. Een controleronde voor de huismus dient enkele uren na zonsopkomst of enkele uren voor zonsondergang uitgevoerd te worden bij gunstige weersomstandigheden (geen regen, geen kou en/of een windkracht > 4 Bft of hoge temperaturen). Indien de controleronde voor de gierzwaluw tussen 1 april en 15 september plaatsvindt, dient deze minimaal twee uur te duren, van 1,5 uur voor zonsondergang tot een half uur na zonsondergang, bij gunstige weersomstandigheden (droog weer en een windkracht van < 3 Bft).
16. Van de controleronde dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:
- datum, tijdstip en locatie van controleronde(s);
 - aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van het plangebied;
 - namen van de betrokken deskundigen;
 - klimatologische omstandigheden.
- De rapportage dient op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
17. Indien er bij een controleronde nog exemplaren van de huismus of gierzwaluw worden aangetroffen, dienen de maatregelen ten behoeve van het ongeschikt maken, zoals genoemd in voorschrift 11, nogmaals uitgevoerd te worden tot er geen exemplaren meer worden aangetroffen. De werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controleronde, zoals beschreven in de voorschriften 15 en 16, blijkt dat de woningen verlaten zijn door de soorten.

Tijdelijke verblijfplaatsen huismus

18. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit dienen minimaal vier huismuskasten te worden gerealiseerd ten behoeve van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen.
19. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal 3 maanden vóór de start van de werkzaamheden aanwezig te zijn. Hieronder valt ook het ongeschikt maken van de bebouwing met de oorspronkelijke nestplaatsen van de huismus.
20. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal 3 maanden gelijktijdig met de permanente alternatieve verblijfplaatsen functioneel te blijven.
21. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen jaarlijks door een ecologisch deskundige gecontroleerd te worden. Hiervan dient verslaglegging plaats te vinden. Indien er gebreken zijn, dienen de kasten direct onderhouden of vervangen te worden. Hierbij dient voorkomen te worden dat huismussen worden verwond of verstoord.
22. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen mogen niet verwijderd worden voordat door een ecologisch deskundige is vastgesteld dat deze niet (meer) in gebruik zijn. Indien de kasten in gebruik zijn, dient gewacht te worden met het verwijderen tot deze zelfstandig verlaten zijn.

³ Er is sprake van een vorstperiode als vijf dagen achtereenvolgend de gemiddelde temperatuur (gemeten over een etmaal) beneden het vriespunt ligt.

Permanente verblijfplaatsen huismus

23. Als permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de huismus dienen er minimaal vier huismuskasten te worden ingebouwd op de locaties zoals weergegeven in bijlage 6 bij dit besluit.
24. De tijdelijke en permanente alternatieve nestplaatsen voor de huismus dienen gerealiseerd te worden zoals opgenomen in het Kennisdocument Huismus *Passer domesticus*, versie 2.1, februari 2023, van BIJ12⁴. Zodoende dient er in de directe omgeving van de nieuwe nestplaats:
- voldoende dekking te zijn in de vorm van hoog opgaand groen;
 - voldoende geschikt voedsel en potentiële slaapplekken binnen 100 meter van de verblijfplaats beschikbaar te zijn;
 - voldoende drinkwater behouden te blijven;
 - voldoende mogelijkheid voor het nemen van stofbaden te zijn, door zandige plekken te behouden of realiseren.

Permanente alternatieve nestplaatsen gierzwaluw

25. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit, dienen minimaal zes alternatieve permanente nestplaatsen te worden gerealiseerd. Deze alternatieve verblijfplaatsen dienen te worden geplaatst vóór de start van het eerstvolgende broedseizoen van de gierzwaluw op 15 april 2026. Deze nestplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van vervangende nestgelegenheden tijdens de werkzaamheden en dienen gelijk te fungeren als permanente alternatieven.
26. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 6 bij dit besluit, dienen minimaal zes permanente alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van gierzwaluwkasten in de nieuwbouw te worden gerealiseerd.
27. De alternatieve nestplaatsen voor de gierzwaluw dienen gerealiseerd te worden zoals opgenomen in het Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*, versie 2.0, juli 2023, van BIJ12⁵.

Wij wijzen u erop dat als u werkzaamheden inclusief de mitigatie en compensatie niet conform de aanvraag en omgevingsvergunning uitvoert, u mogelijk in overtreding bent. Als het niet mogelijk is om de werkzaamheden volgens de vergunning uit te voeren, dient u een wijzigingsverzoek te doen. Wij beoordelen dan de voorgestelde wijziging en nemen een nieuw besluit. U kunt de wijziging pas uitvoeren als wij dit goedgekeurd hebben in een besluit. Wanneer u in overtreding bent kunnen wij door middel van de oplegging van een last onder dwangsom of door middel van bestuursdwang de situatie beëindigen. Dit kan in uw geval betekenen dat de werkzaamheden ten behoeve van bovengenoemd project geheel of gedeeltelijk worden stilgelegd totdat weer wordt voldaan aan het bij of krachtens de Ow bepaalde (dit zijn de bestuursrechtelijke sancties). Ook kunnen strafrechtelijke sancties worden opgelegd.

Vogels

U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Wij wijzen u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode bestaat. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Zorgplicht

Naast deze omgevingsvergunning, zijn de algemene zorgplicht uit de Ow en de specifieke zorgplicht uit het Bal van toepassing op de uit te voeren flora- en fauna-activiteit. In dit geval moet u zich houden aan de zorgplichten zoals bedoeld in artikel 1.6 van de OW en artikel 11.27 van het Bal. De zorgplicht geldt voor alle soorten, niet alleen de beschermde plant- en diersoorten. Dat betekent bijvoorbeeld dat u rekening moet houden met deze soorten, door te werken buiten het broed- en voortplantingsseizoen.

⁴ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/11/Kennisdocument-Huismus.pdf>

⁵ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/11/Kennisdocument-Gierzwaluw.pdf>

Melden ongewoon voorval

Indien u tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden andere soorten en/of verblijven aantreft dan waarvoor de vergunning is verleend, heeft u mogelijk een aanvullende vergunning nodig. Dit is het geval als bij deze activiteiten of werkzaamheden een 'schadelijke handeling' plaatsvindt voor beschermde soorten. Wij kunnen in een dergelijke situatie aanvullende maatregelen opleggen, de werkzaamheden stilleggen, of handhavend optreden.

Om dit te voorkomen is het belangrijk dat u het meteen meldt wanneer er andere soorten en/of verblijfplaatsen of nesten worden aangetroffen dan die zijn vergund. Op deze wijze kunnen wij bespreken hoe de activiteiten kunnen doorgaan zonder (verdere) overtredingen.

Ook dient u een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Bal te melden. Dit geldt als er tijdens het uitvoeren van de flora- en fauna-activiteit(en) een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. Bijv. een brand of een ongeluk. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord op telefoonnummer 088-102 1300 (24/7 bereikbaar).

Bijlage 2: Onderbouwing bij besluit met kenmerk OMG-063582

Inhoudsopgave

- A. Onderwerp aanvraag
- B. Wettelijk kader
- C. Onderbouwing van het besluit
- D. Procedure
- E. Overige wet- en regelgeving

A. Onderwerp aanvraag

Op 21 augustus 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project 'Weststraat 67 t/m 74 te Den Helder' gelegen aan de Weststraat 67 t/m 74 en de Keizersgracht 55 t/m 62 te Den Helder. De aanvraag gaat over een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit.

Het project betreft de sloop van de huidige bebouwing gelegen aan de Weststraat 67 t/m 74 en de Keizersgracht 55 t/m 62 te Den Helder, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit.

Op deze locatie worden 28 sociale huurappartementen met energielabel A+++ en parkeerplaatsen gerealiseerd. De appartementen zijn vooral 2- en 3-kamer appartementen. Bij de sloopwerkzaamheden gaan twee nesten van de huismus en twee nesten van de gierzwaluw verloren.

B. Wettelijk kader

Wij hebben de aanvraag voor een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g van de Ow behandeld volgens Paragraaf 16.5.2 van de Ow en afdeling 4.1.1 van de Awb.

Bevoegd gezag

Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland zijn het bevoegd gezag ten aanzien van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is gemandateerd om namens Gedeputeerde Staten een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen.

Flora- en fauna-activiteit

Soorten van de Vogelrichtlijn

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de gierzwaluw en de huismus. Dit zijn soorten als bedoeld in artikel 1 van de Europese Vogelrichtlijn. Het is daarom verboden deze soorten opzettelijk te doden of vangen, de nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen, de nesten weg te nemen en de eieren te rapen of onder je te houden. Daarnaast is het verboden de vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Nesten van de huismus en de gierzwaluw vallen ook buiten het broedseizoen onder de definitie van 'nesten en rustplaatsen'. Deze nesten zijn daarom, voor zover ze niet permanent verlaten zijn, jaarrond beschermd.

Voor deze soorten is het op grond van artikel 8.74j, eerste lid van het Bkl alleen mogelijk een omgevingsvergunning af te geven als er geen andere bevredigende oplossing voor de activiteit bestaat, de activiteit nodig is op grond van een in de wet genoemd belang en de activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van deze soorten.

C. Onderbouwing van het besluit

Het besluit en de daaraan verbonden voorschriften baseren wij op de relevante documenten en onderbouwingen. Bij de beoordeling van deze documenten en onderbouwingen zijn de algemene en specifieke beoordelingsregels zoals opgenomen in paragraaf 8.6.2 van het Bkl toegepast.

Relevant documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- Aanvraagformulier, d.d. 21 augustus 2025;
- Getekend machtingsformulier, d.d. 21 augustus 2025;
- 'Ecologische quickscan Weststraat, Den Helder' d.d. 21 februari 2023, opgesteld door Smit Groenadvies;
- 'Aanvullend onderzoek Huismus, gierzwaluwen en vleermuizen Weststraat en Keizersgracht te Den Helder' d.d. 2 juli 2024, opgesteld door Smit Groenadvies;

- 'Activiteitenplan Westersstraat 67 t/m 76 te Den Helder' d.d. 18 juli 2025, opgesteld door Smit Groenadvies;
- 'Antwoordenbrief' opgesteld door Smit Groenadvies, ontvangen op 1 december 2025;
- 'Bouwtekeningen 1' en 'Bouwtekeningen 2' ontvangen op 1 december 2025;
- 'Aanvullende informatie Weststraat' opgesteld door Woningstichting Den Helder/Helder Vastgoed B.V., ontvangen op 1 december 2025 en op 18 februari 2026.

Wij kunnen de aangevraagde omgevingsvergunning alleen verlenen als voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- er is een geldig wettelijk belang; en
- de activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de betreffende soorten.

Hierna vindt u de toetsing en conclusies op deze voorwaarden.

Andere bevredigende oplossing

Weststraat 67 t/m 74 en de Keizersgracht 55 t/m 62 in Den Helder bestaat uit een voormalig Activiteitencentrum Den Helder van GGZ Noord-Holland Noord en een 4-tal eengezinswoningen. Vanwege de vervallen functie van het activiteitencentrum en de huidige kwaliteit van de eengezinswoningen is het behouden van deze panden geen optie.

GGZ Noord-Holland Noord heeft jarenlang gebruik gemaakt van het Activiteitencentrum Den Helder voor mensen met een psychiatrisch heden of verleden. In diverse ruimtes, werkplaatsen en keuken werden dagbestedingsactiviteiten georganiseerd. Op de verdiepingen waren de kantoren, vergaderruimte en kantine gevestigd. GGZ Noord-Holland Noord heeft een aantal jaren geleden besloten dat het pand niet meer geschikt was en is in 2022 verhuisd naar een andere locatie. Sindsdien staat dit pand leeg en heeft Woningstichting Den Helder het uiteindelijk aangekocht. De vorige eigenaar van het activiteitencentrum, niet zijnde de GGD, heeft gepoogd het pand als bedrijfsruimte te verhuren. Dit heeft geen nieuwe invulling van het pand opgeleverd. Woningstichting Den Helder heeft het pand aangekocht met de intentie om op de locatie duurzame sociale huurwoningen te realiseren.

Uit onderzoek bleek dat het voormalig activiteitencentrum vanwege de verschillende ruimtes en aanbouwen niet meer geschikt te maken is voor woningbouw. Ook is de staat van het pand, gefundeerd op staal, matig. Aanbouwen, zoals werkplaatsen en garages, dienen gesloopt te worden om een buitenruimte te realiseren. De investeringskosten voor renovatie en verduurzaming van het pand zou dermate hoog worden, waarbij de kwaliteit beperkt blijft ten opzichte van nieuwbouw.

De 4 eengezinswoningen in het project zijn halverwege de 19e eeuw gebouwd en zijn in de tussentijd beperkt opgeknapt. Een deel van de woningen is tijdelijk verhuurd geweest. Het andere deel van de woningen staat al geruime tijd leeg en zijn met de aankoop van het activiteitencentrum in bezit gekomen van Woningstichting Den Helder. In een later stadium heeft Woningstichting Den Helder ook Weststraat 67 aangekocht in verband met de constructieve samenhang met Weststraat 68.

Uit uw rapport⁶ blijkt dat het renoveren van de panden geen goed alternatief is, omdat de bebouwing in het plangebied in slechte staat verkeert. De draagstructuur van de bebouwing is aangetast, waardoor er veel herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Bij het uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de woningen, zullen de huidige verblijfplaatsen alsnog verloren gaan. Daarnaast is de levensduur van de panden bij renoveren lager dan bij nieuwbouw vanwege structurele problemen, zoals vochtproblemen, schimmelvorming en houtrot. Door het uitvoeren van werkzaamheden van binnenuit kan het doel, het realiseren van 28 duurzame woningen niet worden behaald. Het uitvoeren van de werkzaamheden in een andere periode is ook geen bevredigend alternatief, omdat het afronden van de werkzaamheden niet geheel buiten de kwetsbare periode kunnen worden gerealiseerd.

Gezien de aard van de werkzaamheden en de staat van de bebouwing zijn er geen alternatieve oplossingen mogelijk, waardoor sloop de enige oplossing is voor de realisatie van de 28 duurzame woningen.

⁶ Rapport 11 november 2025 'verzoek aanvullende gegevens Weststraat 67 t/m 74 en de Keizersgracht 55 t/m 62 te Den Helder' opgesteld door Woningstichting Den Helder/ Helder Vastgoed B.V.

Hiermee heeft u aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing is voor de geplande werkzaamheden waarbij een minder negatief effect op de beschermde soorten optreedt en de doelstellingen van de ruimtelijke ingreep toch worden bereikt.

Wettelijk belang

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd op grond van het volgende in de wet genoemde belang:

- in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid.

Uit uw rapport met aanvullende gegevens blijkt dat de daken van de huidige woningen zich in zeer slechte staat bevinden, mede als gevolg van waterschade⁷. Er zijn gevelelementen van de gebouwen gevallen, waardoor er maatregelen zijn getroffen om te voorkomen dat er andere onderdelen op de stoep of het fietspad kunnen vallen. Voor de ramen zijn voorzieningen getroffen om te voorkomen dat er glasdelen kunnen vallen. Instortende daken en vallende geveldelen kunnen leiden tot letsel of dodelijke ongelukken voor bewoners, burens en voorbijgangers.

De woningen bevinden zich in een dermate slechte staat, dat renovatie onevenredig veel kosten met zich meebrengt, zonder dat daarmee ook het doel qua gezond binnenklimaat en energiebesparing zal worden behaald. De huidige woningen zitten immers vol schimmel- en vochtplekken, wat van negatieve invloed is op de volksgezondheid⁸.

Zoals in heel Nederland, geldt ook voor de gemeente Den Helder een tekort aan woningen^{9,10,11,12}. Op verschillende manieren probeert Woningstichting Den Helder/Helder Vastgoed B.V. in samenspraak met de gemeente Den Helder een bijdrage te leveren aan het beperken van het tekort aan woningen. Woningcorporaties hebben de maatschappelijke taak om betaalbare en goede woningen te kunnen aanbieden aan huurders met een kleine beurs¹³.

De nieuwbouw van 28 sociale huurappartementen aan de Weststraat 67 t/m 74 en de Keizersgracht 55 t/m 62 te Den Helder dragen bij aan de prestatieopgave, die is vastgesteld door gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder en Stichting Huurdersbelang Den Helder^{14,15}. In het rapport 'Gemeentepan 2026' staat het overzicht met nieuwbouwwoningen en het opleverjaar. Het project Weststraat 67 t/m 74 en de Keizersgracht 55 t/m 62 te Den Helder is geprognostiseerd voor 2028 en daarom nog niet opgenomen in de lijst.

De nieuwe 28 sociale huurappartementen zullen een energielabel A+++ krijgen. De appartementen zijn vooral 2- en 3-kamer appartementen en zijn toegankelijk met de lift. De woningen zullen worden verhuurd aan de doelgroep: jongere starters van 23 tot en met 27 jaar¹⁶. Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd om het tekort aan sociale huurwoningen te verkleinen.

Binnen de gemeente Den Helder, dit geldt zeker voor het stadshart, is behoefte aan 2- en 3-kamerwoningen. Bij een ander project, het nieuwbouwproject IJsselmeerstraat te Den Helder, zijn 24 sociale huurwoningen gebouwd. De woningen zijn aangeboden aan de doelgroep; 23 tot en met 27 jaar. In totaal zijn voor deze woningen 380 aanmeldingen binnengekomen, waarvan 95 aanmeldingen werden uitgenodigd¹⁷. Daarnaast wordt met de realisatie van deze woningen, een bijdrage geleverd aan het verduurzamen en het klimaatbestendig maken van de woningvoorraad, het leefbaar en veilig houden of maken van het woningbezit alsmede het toevoegen van comfort voor de bewoners.

Hiermee heeft u aangetoond dat de ruimtelijke ingreep nodig is vanwege wettelijk erkend belang.

⁷ Rapport opgesteld door Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed B.V. d.d. 11 november 2025

⁸ Schimmel en vochtproblemen in woningen, zie de website van het RIVM

⁹ <https://gemeenteraad.denhelder.nl/Documenten/Bijlage-1/GEMDH-nota-woonvisie-Den-Helder-1-1.pdf>

¹⁰ <https://www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Rapport%20RIGO%20wachttijden%20sociale%20huurwoningen%20Noord-Holland%20incl%20beleidsreactie.pdf>

¹¹ <https://shbdenhelder.nl/nieuws/nieuw-puntensysteem-voor-woningen-van-woningstichting-helder-vastgoed-bv/>

¹² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting/nieuwe-woningen>

¹³ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties>

¹⁴ <https://www.woningstichtingdenhelder.nl/over-ons/nieuws-publicaties/nieuws/nieuwsbericht/gemeente-woningstichting-den-helder-en-stichting-huurdersbelang-den-helder-ondertekenen-prestatieafspraken>

¹⁵ Gemeentepan 2026 met prestatieafspraken tussen de gemeente, Stichting Huurdersbelang Den Helder en Helder Vastgoed B.V. opgesteld door Woningstichting Den Helder

¹⁶ Document met 'aanvullende gegevens Weststraat 67 t/m 74 en de Keizersgracht 55 t/m 62 te Den Helder' d.d. 18 februari 2026 opgesteld door Woningstichting Den Helder/ Helder Vastgoed B.V.

¹⁷ <https://www.noordhollandsdagblad.nl/regio/noordkop/noordkop-denhelder/minstens-95-jongeren-azen-op-een-nieuwe-woning-aan-de-ijsselmeerstraat-in-den-helder-in-totaal-380-aanmeldingen/107294145.html>

Staat van instandhouding

Huismus

In dorpen en steden is de huismus een algemene broedvogel¹⁸. De landelijke staat van instandhouding van de huismus is als zeer ongunstig beoordeeld, waarbij de verspreiding als gunstig beoordeeld is, het leefgebied als matig ongunstig en de populatie en de toekomst als zeer ongunstig¹⁹. Landelijk laat de trend van de huismus een matige afname zien in de periode 1990-2024 en een matige toename in de periode 2013-2024. De provinciale trend van Noord-Holland laat een matige toename zien in zowel de periode 1990-2024 als 2013-2024²⁰. Aangezien huismussen koloniebroeders zijn, worden vaak veel nesten in een relatief klein gebied gevonden. Uit de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en de uitgevoerde inventarisatie blijkt dat de huismus ook in de omgeving van het plangebied vrij algemeen voorkomt.

In de woningen van het plangebied zijn twee vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen. Ze zijn geschikt voor huismussen door de schuine pannendaken. De lokale gunstige staat van instandhouding van huismussen zal niet in het geding komen dankzij de compensatie van vier tijdelijke en vier permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de huismus. Mogelijk wordt in de nieuwbouw ook het dak toegankelijk gemaakt voor de huismus door het behouden van ruimte onder de dakpannen (tot en met de derde panlat).

De door u voorgestelde maatregelen zijn voldoende. Door de voorgenoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de soort.

Gierzwaluw

De gierzwaluw is voor zijn nestgelegenheid afhankelijk van de beschikbaarheid van gebouwen met geschikte holtes²¹. De landelijke staat van instandhouding van de gierzwaluw als broedvogel is door Sovon als gunstig beoordeeld, waarbij de verspreiding, het leefgebied en de toekomst als gunstig zijn beoordeeld en de populatie onzeker²². Landelijk laat de trend van de gierzwaluw als broedvogel in de periode 1990-2024 een matige afname zien, terwijl er in de periode 2013-2024 een matige toename te zien is²³. Gierzwaluwen zijn afhankelijk van gebouwen met geschikte holtes als verblijfplaats.

In de woningen van het plangebied zijn twee vaste nestplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen. De lokale gunstige staat van instandhouding van gierzwaluwen zal niet in het geding komen dankzij de compensatie van zes alternatieve verblijfplaatsen tijdens de werkzaamheden. Daarnaast worden in de nieuwbouw nog eens zes permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gierzwaluw gerealiseerd.

De door u voorgestelde maatregelen zijn voldoende. Door de voorgenoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de soort.

Cumulatieve effecten

Bij de beoordeling van de activiteit nemen wij mee of de activiteit in combinatie met andere vergunde nog niet gerealiseerde activiteiten negatief is voor de staat van instandhouding van de betreffende soorten.

In de directe omgeving van uw project is één vergunning verleend die kan cumuleren met uw project. De vergunning is verleend voor het uitvoeren van dakwerkzaamheden van de woningen gelegen aan de Willem Barentszstraat 2-108 (even) en 112-182 (oneven) in Den Helder. Hier is een vergunning verleend voor het uitvoeren van dakwerkzaamheden waarbij dertien nesten van de huismus en vier nesten van de gierzwaluw verloren gaan. Voor deze ontwikkeling zijn in de omgeving van het plangebied twee huismustillen als tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen geplaatst. De daken worden na de werkzaamheden geschikt gemaakt voor de huismus. Voor de gierzwaluw zijn twaalf permanente alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van inbouwkasten gerealiseerd. Deze locatie ligt op ruim 1 kilometer van het plangebied. Deze ontheffing loopt tot 30 november 2026.

¹⁸ Huismus, Vogelbescherming, www.vogelbescherming.nl/ontdek-vogels/kennis-over-vogels/vogelgids/vogel/huismus

¹⁹ Huismus, Sovon, <https://stats.sovon.nl/stats/soort/15910>

²⁰ Provinciale indexen broedvogels, Netwerk Ecologische Monitoring, Sovon Vogelonderzoek Nederland, CBS, provincies; www.sovon.nl/indexen-en-aantallen

²¹ Gierzwaluw, Vogelbescherming, www.vogelbescherming.nl/ontdek-vogels/kennis-over-vogels/vogelgids/vogel/gierzwaluw

²² Gierzwaluw, Sovon, <https://stats.sovon.nl/stats/soort/7950>

²³ Provinciale indexen broedvogels, Netwerk Ecologische Monitoring, Sovon Vogelonderzoek Nederland, CBS, provincies; www.sovon.nl/indexen-en-aantallen

Door de afstand tussen de twee projecten en de tussenliggende wijken met vergelijkbare woningtypen, waar waarschijnlijk een ruim aanbod aan verblijfplaatsen aanwezig is, worden geen cumulatieve effecten tussen de projecten verwacht.

Wanneer de activiteit wordt uitgevoerd zoals hierboven beschreven en er wordt voldaan aan de in bijlage 1 opgenomen voorschriften, wordt voorkomen dat de activiteit leidt tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de gierzwaluw en huismus.

Conclusie toetsing aan de omgevingsvergunningsvoorwaarden

U heeft voldaan aan alle drie de voorwaarden voor een omgevingsvergunning op grond van de Ow voor een flora- en fauna-activiteit. Daarom verlenen we u een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow.

Weigeren vernielen of beschadigen van eieren

Op grond van artikel 11.37, eerste lid, onder b van het Bal is het verboden eieren van de huismus en de gierzwaluw te vernielen, te beschadigen of weg te nemen. Het vernielen, beschadigen of wegnemen van eieren kan worden voorkomen door zorgvuldig handelen volgens de door u voorgestelde maatregelen en de door ons opgelegde voorschriften.

Gesignaleerde soorten

In de natuuronderzoeken horende bij uw aanvraag, wordt melding gemaakt van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in de omgeving van het plangebied. U heeft er echter voor gekozen om voor deze soorten geen vergunning aan te vragen. Wij willen u er, wellicht ten overvloede, op wijzen dat wanneer u bij uitvoering van de werkzaamheden verbodsbepalingen ten aanzien van deze soort dreigt te overtreden, u de werkzaamheden dient stil te leggen en alsnog een vergunning voor deze soorten dient aan te vragen.

D. Procedure

Voor ons besluit hebben we verschillende stappen gevolgd. De belangrijkste stappen in deze procedure zijn:

Ontvangst

De aanvraag is ontvangen op 21 augustus 2025. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 26 augustus 2025 is er een procedurebrief opgesteld en toegestuurd.

Aanvullende informatie

Op 1 december 2025 heeft u op ons verzoek aanvullende informatie toegezonden.

Ontvankelijkheid aanvraag

De ontvankelijkheid van de aanvraag is getoetst aan de aanvraagvereisten (artikel 16.55 van de Ow en artikel 7.3 van de Or). Daarnaast is de flora- en fauna-activiteit getoetst aan de vereisten in Afdeling 7.2.8a.2 e.v. van de Or. De aanvraag voldoet aan de eisen en is ontvankelijk.

Verlengen procedure

Op 26 augustus 2025 is de procedure verlengd met zes weken.

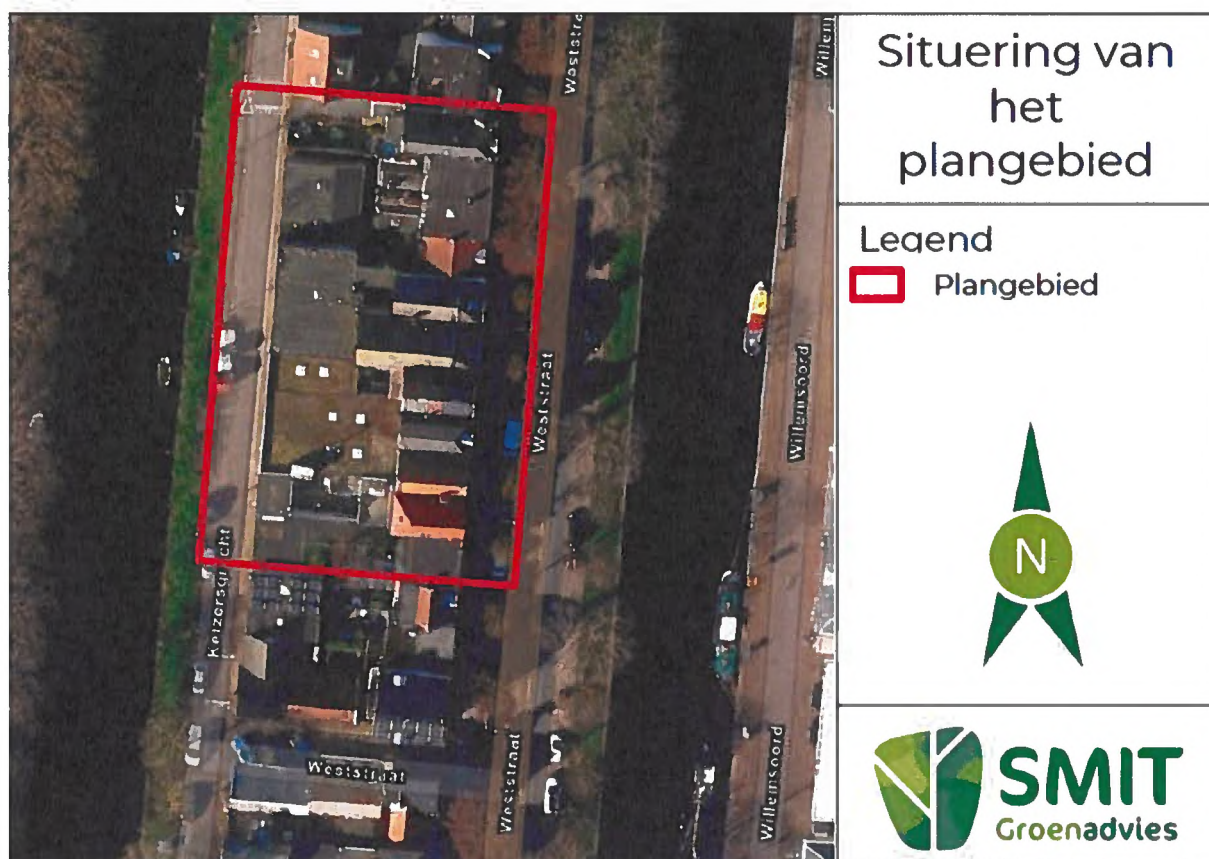
Verloop termijn omgevingsvergunning

Als blijkt dat u meer tijd nodig heeft om de werkzaamheden uit te voeren, moet u een verlenging van de vergunning aan te vragen. Dit kunt u doen door een wijzigingsverzoek in te dienen. U kunt hiervoor het 'Aanvraagformulier wijzigen/verlengen/intrekken omgevingsvergunning' op onze website gebruiken. U kunt pas verder met de werkzaamheden als u een geldige vergunning heeft. Vraag daarom minimaal vijf maanden voor de einddatum van de vergunning een verlenging aan. Zo voorkomt u vertraging van het project.

E. Overige wet- en regelgeving

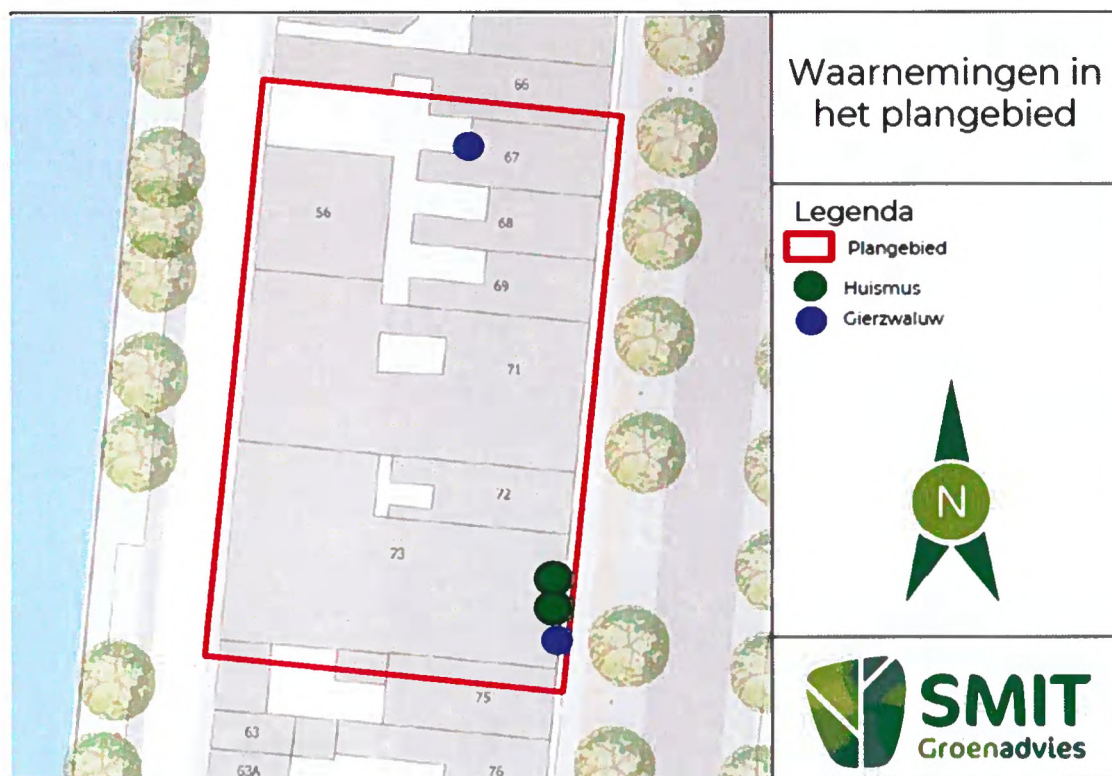
Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het volgen van de geldende wet- en regelgeving. Zij kunnen zelf bepalen voor welke activiteiten een vergunning wordt aangevraagd. Onderdelen die niet aangevraagd worden, kunnen niet (integraal) worden beoordeeld en zijn dus ook niet meegenomen bij de beoordeling van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 3: Plangebied



Plangebied Weststraat 67 t/m 74 en Keizersgracht 55 t/m 62 in Den Helder weergegeven in rode kader

Bijlage 4: Oorspronkelijke verblijfplaatsen huismus en gierzwaluw



Oorspronkelijke twee verblijfplaatsen huismus weergegeven met groene stippen
Oorspronkelijke twee nestplaatsen gierzwaluw weergegeven met paarse stippen

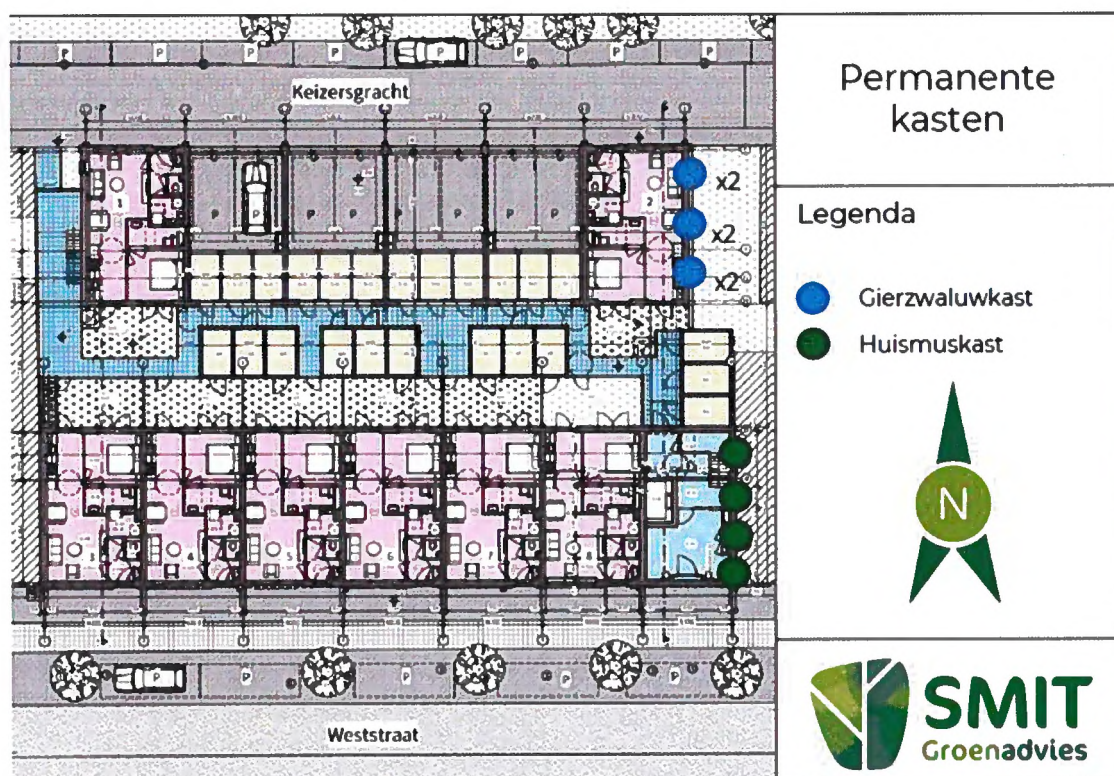
Bijlage 5: Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen huismus en gierzwaluw



Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de huismus en gierzwaluw gerealiseerd aan de 2e Molendwarsstraat te Den Helder:

- blauwe stippen: vier tijdelijke alternatieve nestkasten voor de huismus
- groene stippen: zes (permanente) alternatieve nestkasten voor de gierzwaluw

Bijlage 6: Permanente alternatieve verblijfplaatsen huismus en gierzwaluw



Permanente alternatieve verblijfplaatsen in het nieuwe plangebied:

- blauwe stippen: zes alternatieve inbouwkasten voor de gierzwaluw
- groene stippen: vier alternatieve inbouwkasten voor de huismus