

De heer D.J. van Rietschoten
Prins Willem-Alexandersingel 74
1782GT Den Helder

verzendinggegevens

datum: 07 augustus 2024
zaaknummer: 23431
kenmerk: 229582
bijlage(n):

behandeld door

team:
behandelaar: Nicoline van Dusschoten
telefoon: 14-0223
adres: postbus 36
1780 AA Den Helder

uw gegevens

brief van:
kenmerk:

onderwerp

besluit_omgevingsvergunning

Beste initiatiefnemer,

Op 15 april 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 plaatsen van een puntdak en het uitbouwen van de garage bij de woning op het perceel Prins Willem-Alexandersingel 74 in Den Helder.

Het verzoek is bij ons geregistreerd onder nummer 23431 en in het Omgevingsloket (OLO) onder verzoeknummer 2024041501874.

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; het afwijken van het omgevingsplan (artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet)

Voorwaarden

Aan deze vergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- 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.

Vergunningplicht

Wij hebben vastgesteld dat u geen vergunning nodig heeft voor een deel van uw project.

U heeft geen vergunning nodig voor de technische bouwactiviteit op basis van artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het bouwwerk krijgt een bouwhoogte van maximaal 5 meter en er zijn geen verblijfsgebieden gelegen op de 2^e bouwlaag. Dit onderdeel maakt hierdoor geen deel uit van deze omgevingsvergunning.

Voorwaarden van vergunningvrij

De bouwtechnische activiteit is vergunningvrij op basis van de volgende uitgangspunten:

- de door u ingediende gegevens zijn correct en volledig;
- u realiseert het project conform de door u ingediende documenten;

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op de website www.officiëlebe bekendmakingen.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.

Bezwaar maken

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u bezwaar maken.

Als u belang heeft bij het besluit en u bent het niet eens met het genomen besluit, dan kunt u binnen zes weken bezwaar maken. De termijn van zes weken gaat lopen vanaf de dag na verzending van het besluit. De meeste besluiten treden in werking als het bezwaartermijn is verlopen, maar er zijn ook besluiten die direct in werking treden.

Wat moet er in het bezwaar staan?

In uw bezwaar geeft u aan waarom u het niet eens bent met het besluit. Deze punten moet u in ieder geval opnemen in uw bezwaar:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaar schrijft;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. U kunt ook een kopie meesturen of het referentienummer van het besluit doorgeven;
- de reden(en) waarom u in bezwaar gaat;
- uw handtekening.

Hoe maakt u bezwaar?

U stuurt een brief naar:

Het college van burgemeester en wethouders

Postbus 36

1780 AA in 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. U kunt alleen met een brief bezwaar maken. Het is (nog) niet mogelijk om op een andere manier bezwaar te maken, bijvoorbeeld met e-mail of een online formulier.

Besluit uitstellen / Voorlopige voorziening

Tijdens het bezwaarproces blijft het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig. Het besluit wordt dus niet uitgesteld, waardoor de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden tijdens de behandeling van uw bezwaarprocedure. Wilt u dat de gemeente het besluit uitstelt? Dan heeft u een voorlopige voorziening nodig.

Besluit uitstellen door voorlopige voorziening

Als u wilt dat de gemeente het besluit uitstelt, dan kunt u de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening. Met deze maatregel wordt de uitvoering van het besluit uitgesteld. Dit houdt in dat de vergunning niet mag worden gebruikt. Als u een voorlopige voorziening aanvraagt, dan moet u hiervoor een bedrag aan de rechtbank betalen. Op deze website kunt u zien wat de kosten hiervoor zijn <https://www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Kosten-rechtszaak/Griffierecht>.

Voorlopige voorziening aanvragen

U vraagt een voorlopige voorziening aan bij:

Rechtbank Noord-Holland

Postbus 1621

2003 BR Haarlem

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,

Nicoline van Dusschoten, 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.

BetrokkenenInitiatiefnemer

De heer D.J. van Rietschoten
Prins Willem-Alexandersingel 74
1782 GT, DEN HELDER

LegesAlgemeen

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	€ 42,20
Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	2.3.2	€ 101,45
Planologische wijziging zonder bouwactiviteit: binnenplanse omgevingsplanactiviteit met binnenplanse afwijkingbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht	2.12.1.a	€ 293,25
Totaal		€ 436,90

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: € 3.500,00

Door ons aangepaste bouwkosten: € 3.500,00

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
23431 - 131376 - Samenvatting	15-04-2024
23431 - 131378 - tekening - DO-111_2024-04-09_Plattegronden en Gevels.pdf	15-04-2024
23431 - 13177 - tekening - DO-112_2024-04-09_Technische plattegronden en details.pdf	15-04-2024
Mail toepassing dakpannen	

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 (Owet).

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.
- Artikel 22.26 Omgevingswet juncto artikel 22.29 Omgevingsplan gemeente Den Helder: toetsingsgronden van een omgevingsplanactiviteit bouw.
- Omgevingsplanactiviteit: omgevingsvergunning afwijking van regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplanartikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet junctio artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet juncto artikel 4.2 van Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021;
- artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving: toetsingsgronden van een omgevingsplanactiviteit.

Planomschrijving

Het verzoek bestaat uit het plaatsen van een puntdak en het uitbouwen van de garage bij de woning.

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 ook het aan het onderhavige bestemmingsplan geldt "Stadshart West 2016".
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen".
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de functieaanduiding "garage".
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 19.2.3.c1 van de bestemming "Wonen" dat maximaal 50 % van het bebouwingsgebied mag worden bebouwd.
- Het bebouwingsgebied op dit perceel is 85 m², hiervan mag maximaal 42,5 m² worden bebouwd.
- Met de gewenste uitbouw wordt een totaal van 37 m² gerealiseerd, hetgeen qua bebouwde oppervlakte past binnen de bouwvoorschriften.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 19.2.3.e.2 dat de maximale hoogte bij plaatsing op de perceelgrens maximaal 3 meter hoog kan zijn.
- De aanvraag is hiermee in strijd omdat de bouwhoogte op de perceelsgrens 5 meter bedraagt.
- Het verzoek betreft het plaatsen van een puntdak tot maximaal 5 meter hoogte en het uitbouwen van de garage bij de woning.

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 "vroegstedelijke woongebieden". Hier geldt het bijzondere welstandsniveau.

Het verzoek heeft betrekking op een bouwwerk als bedoeld in artikel 1 en 2 van de beleidsregel "ambtelijke welstandstoets Den Helder 2020". Het verzoek is door de welstandsadviseur getoetst aan de welstandsnota 2015/herziening 2020.

Het advies van 19 juli 2024 luidt:

“ De aanvraag gaat over het plaatsen van een extra verdieping op de garage aan de achterkant van de woning op het perceel Prins Willem-Alexandersingel 74 in Den Helder. De locatie valt onder de vroegstedelijke woongebieden. Heir geldt het bijzondere welstandsniveau.

Eerder is er een principeverzoek geweest voor dit voorstel. Vergelijkbare situaties in de straat laten zien dat een lage opbouw geen negatief beeld oplevert. De onderbouw inclusief de bruinrode roldeur blijft als bestaand. Het nieuwe dak wordt bedekt met een keramische matte dakpan in de kleur antraciet.

De vormgeving inclusief de voorgestelde kleuren en materialen zijn passend.

Advies: akkoord ”.

Bodem

Er vinden bodemroerende werkzaamheden plaats. Het is aannemelijk dat het verzoek voldoet aan de aspecten rondom bodem gezien het gebruik als garage. Er zullen hier minder dan 2 uren per dag mensen verblijven.

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:

“ De aanvraag is passend binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan, aangezien de Jan Hoogerwerfstraat een achterstraat is met bijna alleen inrit/uitriten van garages. Daarnaast is op Prins Willem-Alexandersingel 96 ook een puntdak van 5 meter hoog op de garage vergund. Deze puntdak had wel een andere vorm.

Gelet op de bebouwing bij de naastgelegen percelen en de minimale schaduwwerking bij soortgelijke bouwwerken is het aannemelijk dat de omliggende percelen niet onevenredig worden geschaad. “

- 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.
- Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is door aanvrager een nadeelcompensatie overeenkomst ondertekend.
- Gelet op het bovenstaande zijn er geen redenen om niet aan de gevraagde afwijking mee te werken.