

De heer R. Wit
Hoogstraat 18
1781LH Den Helder

Kopie aan:

verzendgegevens

datum: 10 augustus 2024
zaaknummer: 15513
kenmerk: 225342
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 aanvrager,

Op 18 december 2023 hebben wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. In deze brief staat informatie over uw aanvraag.

Zaakomschrijving

De aanvraag gaat over het regulier: afwijken van het bestemmingplan en het plaatsen van een aanbouw aan de achterkant van de woning op het perceel Hoogstraat 18 in Den Helder. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 15513 en in het Omgevingsloket (OLO) onder nummer 8277225.

Opbouw besluit

Dit besluit bestaat uit de onderstaande delen:

- beslissing op de aanvraag
- bijlage A, AVG-gevoelige gegevens
- bijlage B, aandachtspunten
- bijlage C, procedure en motivering

Beslissing op de aanvraagVerlenen omgevingsvergunning

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

- het bouwen/plaatsen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo);
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of voorbereidingsbesluit (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo);

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.
- Voordat u start met de werkzaamheden en 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.

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 de aanvraag 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.

BetrokkenenAanvrager

De heer R. Wit
Hoogstraat 18 in Den Helder

Gemachtigde

Design House 8
De heer R.C. van Bavelgem
Brugstraat 8 in Zandvoort

LegesAlgemeen

Voor het behandelen van uw aanvraag worden kosten in rekening gebracht. De zogenoemde leges. De 'Legesverordening 2022' is van toepassing, via de website kunt u deze inzien [Legesverordening Den Helder 2022](#). Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u later een aparte rekening. Hieronder staat een schatting van de kosten:

Onderdeel legestabel	Bronartikel	Bedrag
Activiteit planologisch gebruik Wabo 2.12 lid 1 onder a sub 2 (kruimelgeval)	2.4.2	€ 293,25
Advies Omgevingskwaliteit (welstand)	2.12.4.1.b	€ 143,63
Activiteit bouwen Wabo art. 2.1 lid 1 onder a	2.2.1	€ 1.544,02
Totaal		€ 1.980,90

De bovenstaande leges zijn gebaseerd op de bouwkosten. Hieronder staan de door u opgegeven bouwkosten en de, eventueel, door ons aangepaste bouwkosten aangegeven. Wij hebben de bouwkosten gecontroleerd en er is gebleken dat uw bouwkosten te laag waren geschat. Hierdoor hebben wij de bouwkosten aangepast.

Door u opgegeven bouwkosten: € 60.000,00
Door ons aangepaste bouwkosten: € 71.814,73

Verstrekken papieren beschikking en bijbehorende stukken

De gemeente Den Helder handelt uw ingediende aanvraag omgevingsvergunning digitaal af en verzendt deze digitaal naar het door u of uw gemachtigde opgegeven e-mailadres. Indien u alsnog één papieren exemplaar van de beschikking en bijbehorende stukken wilt ontvangen wordt hiervoor conform de "Legesverordening 2023" een extra legesbedrag in rekening gebracht. Indien u dit papieren exemplaar alsnog wenst, verzoek ik u dit via een e-mail aan vergunningen@denhelder.nl aan te geven.

Bijlage BAandachtspunten

Op de volgende bladzijden zijn de aandachtspunten van de vergunning beschreven.

Flora en fauna

U moet rekening houden met de aanwezige planten- en diersoorten. Volgens de Wet Natuurbescherming 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 Wet Natuurbescherming u om zorgvuldig te handelen. Indien u handelt in strijd met de Wet kunt u veroordeeld worden voor een economisch delict.

Broedseizoen

Tijdens het broedseizoen kunnen er nieuwe nesten gemaakt worden in of op bomen, gebouwen en/of bouwwerken. Indien er een nest aanwezig is dient u te wachten met het kappen van de boom of 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'.

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.

Melding sloopwerkzaamheden

Omdat er meer dan 10 m³ sloopaafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via

www.omgevingsloket.nl

Kies hier voor de activiteit 'slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen'.

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 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
- 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
15513 - 155637 - totaaloverzicht - 8277225_1715881001473_23-59_DO-00_d.d._14-05-2024.pdf	16-05-2024
23-59 DO-00 d.d. 14-05-2024, Bijlage bij RE_ 15513 - Hoogstraat 18 Den Helder	16-05-2024
15513 - 88899 - aanvraag publiceerbaar - 8277225_1702910842475_publiceerbareaanvraag.pdf	18-12-2023

Omschrijving	Datum ontvangst
15513 - informatie - vergunningstekening Hoogstraat 20 - dakopbouw - B13875_0014	

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 maximaal acht weken, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aanvullende gegevens

Eerst voldeed de aanvraag niet aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Op 25 januari 2024 hebben wij u tot en met 22 februari 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 1 februari 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van het plan op de fysieke leefomgeving hebben kunnen beoordelen.

Verlengen / opschorten

Bij de beoordeling was het noodzakelijk om de beslistermijn te verlengen met zes weken. Dit is gedaan op basis van artikel 3.9, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wij hebben de beslistermijn eerst tot en met 14 mei 2024 tot en met 22 juni 2024 opgeschort met uw toestemming. Dit is gedaan op basis van artikel 4:15, lid 2, onder a van de Algemene wet bestuursrecht.

Wij hebben de beslistermijn daarnaast voor een 2^e keer opgeschort tot en met 22 juni 2024 op uw verzoek. Dit is gedaan op basis van artikel 4:15, lid 2, onder a van de Algemene wet bestuursrecht.

Omgevingswet en overgangsrecht

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. Afdeling 4.1 van de Invoeringswet Omgevingswet bevat het algemene overgangsrecht voor lopende procedures. Op grond van de artikelen 4.1 en 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een aanvraag om een omgevingsvergunning die is ingediend vóór 1 januari 2024 het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt.

Het bouwen / plaatsen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)Bestemmingsplan

- De aanvraag betreft het realiseren van een 2 laagse uitbouw achter de bestaande woning
- Het perceel ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Stadshart Centrum 2010” geldt.
- Het perceel en meer specifiek de gronden waarop het bouwwerk is geprojecteerd hebben volgens dit bestemmingsplan deels de bestemming “Wonen” en deels de bestemming “Tuin”.
- Het perceel kent een specifieke bouwaanduiding “aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen”.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 12.2.1.e dat aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen uitsluitend aan de oorspronkelijke achtergevel mogen worden gebouwd met een diepte van niet meer dan 3,00 m,
 - De aanvraag is hiermee in strijd omdat de diepte 3,86 meter is. De aanvraag vergroot de woning over de gehele breedte van de woning.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 12.2.1.j bepaalt dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 4,00 m, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste bouwlaag mag bedragen.
 - De aanvraag is hiermee in strijd omdat de gerealiseerde goothoogte 6,15m is.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 12.2.1.k dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,50 m bedragen
 - De aanvraag is hiermee in strijd omdat de bouwhoogte 6,15m is.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 12.2.1.n dat de dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet minder dan 10° en niet meer dan 50° mag bedragen.
 - De aanvraag is hiermee in strijd omdat de dak plat afgewerkt is.
- De aanvraag is hiermee in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Een aanvraag omgevingsvergunning die niet voldoet aan het bestemmingsplan op grond van artikel 2.10, lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens moet worden opgevat als een

aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwbesluit

Uw bouwplan voldoet aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit. Indien een nadere beoordeling vanuit het Bouwbesluit nodig is, is dat in de voorwaarde van deze vergunning opgenomen.

Bouwverordening

Uw bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening. Indien een nadere beoordeling vanuit de Bouwverordening nodig is, is dat in de voorwaarde van deze vergunning opgenomen.

Welstand

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

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

De aanvraag is volgens de 'Welstandsnota 2015/herziening 2020' gelegen in het welstandsgebied "Historische centrumgebieden". Hier geldt het bijzondere welstandsniveau.

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

Het advies van 12 juli 2024 luidt:

" De aanvraag gaat over het plaatsen van een aanbouw aan de achterkant van de woning aan de Hoogstraat 18 in Den Helder. De locatie valt onder een van de historische centrumgebieden. Hier geldt het bijzondere welstandsniveau.

De voorgestelde vormgeving en detaillering met de kleuren en materialen is in voldoende mate passend voor een uitbouw aan de achterzijde op deze plek.

Advies: akkoord "

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke bepalingen (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Voluit: het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of voorbereidingsbesluit.

- Het college kan medewerking verlenen aan verzoeken om af te wijken van de bestemmingsplanbepalingen, middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo en artikel 4, lid 1 van bijlage II Besluit omgevingsrecht.
- De gemeente Den Helder heeft voor bouwwerken welke niet in het bestemmingsplan passen de beleidsregels "Planologische Afwijkingsmogelijkheden" opgesteld. Deze beleidsregels zijn per 1 januari 2024 vervallen. Vanwege de rechtszekerheid moeten deze beleidsregels worden toegepast op deze aanvraag.
- Op grond van artikel 2.1 van de beleidsregels kan alsnog medewerking worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan, indien de aanvraag is getoetst aan de daarbij opgenomen criteria.
- Er is geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, waarbinnen de aanvraag past. Ook geldt hiervoor geen bestaand ruimtelijk beleid.
- De aanvraag wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht, zie de onderstaande motivering:
" De aanvrager wil het hoofdgebouw uitbreiden aan de achterkant van de woning. We spreken van een hoofdgebouw, omdat de uitbreiding niet ondergeschikt is. Na de bouw kan het worden gezien als het belangrijkste gebouw. Het bouwvlak staat een maximale diepte van 12 meter toe van het hoofdgebouw. Het bouwplan gaat uit van een diepte van 12 meter. De maximale bouwhoogte is 9 meter en de maximale goothoogte is 6 meter. De hoogte van 6,15 meter van de uitbreiding is een kleine overschrijding van 15 cm.

In hoogstraat 20 is voor een soortgelijke uitbreiding een vergunning verleend. Dit speelt mee in het vormen van een advies. Maar andere belangen moeten ook worden meegenomen.

De privacy en uitzicht van buren kunnen een rol spelen. De belangen van de buren op hoogstraat 20 zullen niet worden geraakt. Zij hebben een zelfde soort uitbreiding. De belangen van de buren op hoogstraat 16 kunnen wel beperkt worden. Hun uitzicht vanaf de tweede verdieping wordt beperkt door de uitbreiding. Ook geeft de uitbreiding meer zicht in de tuin van de buren. Tenslotte kan de hoogte van de aanbouw zorgen voor schaduwwerking. Deze beperkingen zijn niet heel ernstig, omdat ze zelf een aanbouw hebben. Bovendien lijkt er nog voldoende zonlicht te schijnen nu de achtertuin op het zuidwesten gericht staat. Het woongenot van buren wordt niet oneerlijk aangetast. “

- En, met in achtneming van het welstandsadvies voldoet de uitbreiding van de woning aan redelijke eisen van welstand. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.
- 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 de aanvraag de rechtszekerheid van derden/omwonenden, onevenredig, wordt geschaad.
- Ten behoeve van de noodzakelijke afwijking is een planschadeovereenkomst getekend.
- Gelet op het bovenstaande bestaan er geen redenen de gevraagde afwijking niet te verlenen.