



Mevrouw N. Hagenaar
Buys Ballotstraat 11
1782HJ Den Helder

Kopie aan:

verzendgegevens

datum: 10 augustus 2024
zaaknummer: 16436
kenmerk: 211564
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 08 januari 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 vernieuwen en isoleren van het dak van de woning op het perceel Buys Ballotstraat 11 in Den Helder.

Het verzoek is bij ons geregistreerd onder nummer 16436 en in het Omgevingsloket (OLO) onder verzoeknummer 2024010800914.

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 verzoek

Verlenen 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)
- technische bouwactiviteit: het bouwen/plaatsen van een bouwwerk (artikel 5.1, lid 2, sub a Omgevingswet)

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 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

Mevrouw N. Hagenaar
Buys Ballotstraat 11
1782 HJ, DEN HELDER

Gemachtigde

Bouwkundig Tekembureau Verkamman
Crocusstraat 54
1782AS, 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 (bouwtechnische deel)	2.3.1	€ 56,91
Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	2.3.2	€ 147,03
Totaal		€ 264,14

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: € 10.000,00
Door ons vastgestelde bouwkosten: € 9.485,75

Met opmerkingen [IB1]: Hier mist wat

Met opmerkingen [IB2]: Hier mist wat

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.

Melding sloopwerkzaamheden

Wanneer er meer dan 10 m³ sloopafval 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 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
1782HJ11-aanvraag-gew-170624.pdf	17-06-2024
Samenvatting	17-06-2024
16436 - 139285 - informatie na isolatie - nl_NL_DOC_TB_Usystem_Roof_Reno, Bijlage bij 16436 - e-mail - aanvullingen - Buys Ballotstraat 11	29-04-2024
16436 - 139286 - VERWERKINGSVOORSCHRIFTEN Roof Reno , Bijlage bij 16436 - e-mail - aanvullingen - Buys Ballotstraat 11	29-04-2024
16436 - 211564 - besluit_omgevingsvergunning dak, Bijlage bij 16436 - e-mail vraag aanvrager - FW_ zaaknummer 16436 en in het Omgevingsloket (OLO) onder nummer 2024010800914	
dakburen, Bijlage bij 16436 - e-mail vraag aanvrager - FW_ zaaknummer 16436 en in het Omgevingsloket (OLO) onder nummer 2024010800914	
dakvoor, Bijlage bij 16436 - e-mail vraag aanvrager - FW_ zaaknummer 16436 en in het Omgevingsloket (OLO) onder nummer 2024010800914	

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 (Ow).

Aanvullende gegevens

Eerst voldeed het verzoek niet aan de Omgevingswet en/of de Verordening Fysieke Leefomgeving Den Helder. Op 8 februari 2024 hebben wij u tot en met 4 april 2024 de tijd gegeven om uw verzoek aan te vullen. De missende gegevens hebben wij laatstelijk op 27 april 2024 ontvangen en beoordeeld.

Verlengen / opschorten

Bij de beoordeling was het noodzakelijk om de beslistermijn te verlengen met 6 weken. Dit is gedaan op basis van artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet.

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.
- Artikel 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet juncto artikel 2.25 Besluit bouwwerken leefomgeving: vergunningplicht voor technische bouwwerkzaamheden;
- artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving: toetsingsgronden van een omgevingsplanactiviteit.

Met opmerkingen [IB3]: Ik mis het artikel van de beoordeling van de technische bouwactiviteit

Planomschrijving

Het verzoek bestaat uit het vernieuwen en isoleren van het dak van de bestaande woning, door middel van het leggen van een nieuw pannendak en het aanbrengen van isolatieplaten.

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 bestemmingsplan bepaalt op basis van artikel 19.2.2, lid c, met in achtneming van de verbeelding op de plankaart dat de maximale bouwhoogte 9 meter mag bedragen.
- De bestaande bouwhoogte is 8,09 meter hoog.
- Het verzoek betreft het vernieuwen en isoleren van het dak van de bestaande woning.
- De nieuwe bouwhoogte door het nieuwe dak is 8,186 meter hoog
- Het verzoek voldoet aan de bepalingen van het omgevingsplan.

Met opmerkingen [IB4]: Hier is geen sprake van een logische volgorde

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.

Met opmerkingen [JG5R4]: Enige toetsing is de bouwhoogte, verder is er geen planologische impact

Bodem

Er vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Het is aannemelijk dat het verzoek voldoet aan de aspecten rondom bodem.

Het advies van 07-06-2024 luidt:

"De aanvraag gaat over het vernieuwen en isoleren van het dak van de woning aan de Buys Ballotstraat 11 in Den Helder. De locatie ligt in een van de vroegstedelijke woongebieden, hier geldt het bijzondere welstandsniveau.

De werkzaamheden zijn reeds uitgevoerd.

De werkzaamheden zijn op vergelijkbare wijze eerder uitgevoerd bij andere woningen in deze buurt. Het is niet onlogisch om bij het verduurzamen van de woning de isolatie aan de buitenzijde van het dakbeschot te plaatsen. Daarmee gaat een nokverhoging gepaard. In dit geval is dit een kleine verhoging. De bestaande dakpannen zijn erg mat. Idealiter worden er, bij het vervangen van dakpannen, dezelfde type (kleur, matheid en afmeting) dakpannen toegepast als bestaand. Dit is niet altijd mogelijk. De toegepaste dakpannen zijn in redelijke mate passend bij de bestaande pannen van de belendende panden. In deze wijk en met deze uitvoering kan op de aanvraag positief geadviseerd worden.

Advies: akkoord".

Het advies is volgens ons op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Wij delen de mening van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit en nemen het advies over.

Bodem

Er vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Het is aannemelijk dat het verzoek voldoet aan de aspecten rondom bodem.

Technische bouwactiviteit: het bouwen / plaatsen van een bouwwerk (artikel 5.1, lid 2, sub a Omgevingswet)

Artikel 8.3b (beoordelingsregels bouwactiviteit) Bkl

- Voor zover een verzoek om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het verbouwen of het verplaatsen van een bestaand bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 en afdeling 7.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Het is voldoende aannemelijk dat het plan zal voldoen aan de door ons getoetste voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Indien een nadere beoordeling vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving nodig is, is dat in de voorwaarde van deze vergunning opgenomen.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Besluit bouwwerk leefomgeving

Wij hebben vastgesteld dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, met inachtnaam van de op pagina 2 gestelde voorwaarden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

Conclusie

Voor de activiteit 'Bouwactiviteit – Technisch' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Met opmerkingen [IB6]: Aangeven of het aannemelijk is dat er voldaan wordt aan de voorwaarden. Zie eerdere besluiten van Nicoline.