

Mevrouw J.J.M. Delaere
Brakkeveldweg 105
1782AG Den Helder

Kopie aan:

verzendinggegevens

datum: 10 augustus 2024
zaaknummer: 21088
kenmerk: 202214
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 03 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 dakopbouw aan de voorkant van de woning op het perceel Brakkeveldweg 105 in Den Helder.
Het verzoek is bij ons geregistreerd onder nummer 21088 en in het Omgevingsloket (OLO) onder verzoeknummer 2024040300670.

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)
- 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 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.

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.

Betrokkenen*Initiatiefnemer*

Mevrouw J.J.M. Delaere
Brakkeveldweg 105
1782 AG, DEN HELDER

Leges*Algemeen*

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	€ 310,00
Planologische wijziging zonder bouwactiviteit: kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit	2.12.1.b	€ 293,25
Totaal		€ 645,45

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: € 20.000,--

Door ons vastgestelde bouwkosten: € 20.000,--

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

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'.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voordat u kunt starten met de bouwwerkzaamheden dient ook het bouwtechnische deel te worden vergund. Deze volledige aanvraag kunt u indienen via het digitaal stelsel omgevingswet.

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
21088 - 124952 - Samenvatting	03-04-2024
21088 - 124955 - tekening - totaaloverzicht bestaand nieuw - Tek 1_2 Brakkeveldweg 105 datum 22-02-2024.pdf	03-04-2024
21088 -124953 - tekening - details - Tek 2_2 Brakkeveldweg 105 datum 22-02-2024.pdf	03-04-2024
21088 - 139347 - toestemming dakopbouw buren.pdf	29-04-2024
21088 - 139348 - Toestemming Woningstichting.pdf	29-04-2024
21088 - 139349 - Toestemming Woningstichting.pdf	29-04-2024
21088 - 139350 - toestemming dakopbouw buren.pdf	29-04-2024
21088 - 183129- Getekende overeenkomst Nadeelcompensatie Brakkeveldweg 105	

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).

Aanvullende gegevens

Eerst voldeed het verzoek niet aan de Omgevingswet en/of de Verordening Fysieke Leefomgeving Den Helder. Op 24 april 2024 hebben wij u tot en met 8 mei 2024 de tijd gegeven om uw verzoek aan te vullen. De missende gegevens hebben wij laatstelijk op 11 juni 2024 ontvangen en beoordeeld.

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.

Planomschrijving

De aanvraag gaat over het plaatsen van een dakopbouw aan de voorkant van de woning op het perceel Brakkeveldweg 105 1782 AG Den Helder.

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" artikel 19.
- Artikel 19.2.2.c bepaalt dat de maximum goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.
- De aanvraag is hiermee in strijd omdat met de plaatsing van de dakopbouw de goothoogte 5,45 meter bedraagt.
- Het verzoek betreft het realiseren van een dakopbouw aan de voorkant van de woning op het perceel Brakkeveldweg 105 1782 AG Den Helder
- Het verzoek is hiermee in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Binnen het onderhavige bestemmingsplan worden geen afwijkingsmogelijkheden genoemd die de realisatie mogelijk maken.
- Er kan hiervan afgeweken worden middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Verderop in dit besluit wordt hiervoor de verdere motivering gegeven.

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 woonbuurten", hier geldt het bijzondere welstandsniveau.

Het verzoek heeft betrekking op een bouwwerk als bedoeld in artikel 3 van de beleidsregel "ambtelijke welstandstoets 2020". Het verzoek is door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO) getoetst aan de welstandsnota 2015/herziening 2020.

Het advies van 24 mei 2024 luidt:

" Het advies betreft een dakopbouw aan de voorzijde van de woning aan de Brakkeveldweg 105 in Den Helder. De woning ligt in een van de vroegstedelijke woonbuurten, hier geldt het bijzondere

welstandsniveau. In een vooroverleg is dit plan op hoofdlijnen passend bevonden. Het plan is nu verder uitgewerkt en er is zorgvuldig nagedacht over de eventuele toekomstige uitbreidingen bij de belendende percelen.

Omdat de rij woningen aan een doorgaande route liggen, zijn ze zeer zichtbaar vanuit het openbare gebied. Een dakopbouw komt in deze rij woningen nog niet voor, aan de voorzijde. Het voorgestelde ontwerp gaat uit van het recht optrekken van de gevel in metselwerk en het toevoegen van kozijnen en een gedetailleerde dakrand / goot. Het metselwerk wordt uitgevoerd aansluitend bij het bestaande metselwerk. De gevelbekleding aan de zijkant van de opbouw wordt afgewerkt is zinken beplating met horizontale belijning. Het plan is passend vormgegeven ”.

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.

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:

“ Brakkeveldweg is een zeer open en uniforme straat, waar de rijtjeshuizen goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Wat we in dit soort straten met een voortdurende uniformiteit willen, is het patroon doorbreken. Wij denken dat een dakopbouw aan de voorkant het beeld van de straat verbetert en wat levendiger maakt. Wel is van belang dat de Alleen als de dakopbouw voor detaillering, materialen en de integratie in de gehele gevel passend is binnen de redelijke “

- 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.
- Gelet op het bovenstaande zijn er geen redenen om niet aan de gevraagde afwijking mee te werken.
- Ten behoeve van de noodzakelijke afwijkingsprocedure is door initiatiefnemer een nadeelcompensatie ondertekend
- In het kader van participatie heeft overleg met de naburige erven plaatsgevonden
- De burens zijn akkoord gegaan met de voorgenomen werkzaamheden.