

Commandeur Bouwontwikkeling
Oosterkwelweg 3
1771MH Wieringerwerf

Kopie aan:

verzendinggegevens

datum: 20 augustus 2024
zaaknummer: 16171
kenmerk: 210395
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 02 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 veranderen en vergroten van de woning op het perceel Breewaterstraat 33 in Den Helder.

Het verzoek is bij ons geregistreerd onder nummer 16171 en in het Omgevingsloket (OLO) onder verzoeknummer 2024010200402.

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)
- bouwactiviteit (technisch): het veranderen en vergroten 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.
- De ingediende constructieberekeningen en tekeningen liggen ter controle bij onze adviseur. Binnenkort ontvangt u hier bericht over.
- 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.

BetrokkenenInitiatiefnemer

Commandeur Bouwontwikkeling
Oosterkwelweg 3
1771 MH, WIERINGERWERF

Gemachtigde

Commandeur Bouwontwikkeling
Oosterkwelweg 3
1771MH, Wieringerwerf

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	€ 340,00
Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	2.3.2	€ 826,20
Planologische wijziging zonder bouwactiviteit: kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit	2.12.1.b	€ 293,25
Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)	2.3.2	€ 324,00
Totaal		€ 1.551,45

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: € 54.000,--

Door ons vastgestelde bouwkosten: € 54.000,--

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'.

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
kozijnstaat 13062024.pdf	13-06-2024
tek blad nr 02 - 13062024.pdf	13-06-2024
tek blad nr 03 - 13062024.pdf	13-06-2024

Omschrijving	Datum ontvangst
Samenvatting	14-06-2024

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 4 april 2024 hebben wij u tot en met de tijd gegeven om uw verzoek aan te vullen. De missende gegevens hebben wij laatstelijk op 27 mei 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.

Wij hebben de beslistermijn tot en met 19 juni 2024 opgeschort met uw toestemming. Dit is gedaan op basis van artikel 4:15, lid 2, onder a van de Algemene wet bestuursrecht.

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.
- Artikel 8.3b Besluit kwaliteit leefomgeving: beoordelingsregels technische bouwactiviteit

Planomschrijving

De aanvraag gaat over het veranderen en vergroten van de woning op het perceel Breewaterstraat 33 1781 GR 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 Centrum".
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen".
- Het bouwplan behelst het vergroten van het hoofdgebouw / woning door middel van een dakopbouw aan de achterzijde.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 16.2.1.a van de bestemming "Wonen" dat uitsluitend woonhuizen mogen worden gebouwd.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 16.2.1.b van de bestemming "Wonen" dat woonhuizen (en uitbreidingen daarvan) uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 16.2.1.g van de bestemming "Wonen" dat de goothoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.
- Het verzoek betreft het realiseren van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning op het huidige plat afgedekte eenlaagse achterbouw, met een bouwhoogte van 6,4 m1 hoog.
- De aanvraag is hiermee in strijd omdat de aanvraag een hoofdgebouw betreft met een goothoogte van 6,4 meter

Het verzoek is hiermee in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Zie het kopje Omgevingsplanactiviteit : het afwijken van het omgevingsplan Bopa (artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet) voor de verdere planologische afweging.

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 "Stadshart Wonen", 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 9 juli 2024 luidt:

" De aanvraag gaat over het optrekken van de voor- en achtergevel van de woning aan de Breewaterstraat 33 in Den Helder. De woning ligt in welstandsgebied Stadshart Wonen, hier geldt het bijzondere welstandsniveau.

Het optrekken van de voorgevel is al eerder bij meerdere woningen in de straat gerealiseerd. De straat biedt een divers aanzicht van verschillende panden. Dit is passend in Stadshart wonen. Dat de gevel in metselwerk wordt opgetrokken is positief. Het hemelwater wordt naar de achtergevel afgevoerd. In de straat komt vaker een toogvorm voor in de kozijnen of de gevel. De kozijnen worden uitgevoerd in kunststof. Hout is volgens de welstandnota voorgeschreven als uitgangspunt voor kozijnen. Er komt op meerdere plekken kunststof voor. Als er kunststof wordt toegepast dan adviseren we positief als de kozijnen worden voorzien van een verdiepte profilering en een rechte houtlookverbinding. Hieraan wordt voldaan, zoals zichtbaar in de aangepaste documenten. Het dakrand detail is ten opzichte van het eerdere advies aangepast met een verbijzondering in het metselwerk en een zinken daktrim met een kraal.

Hiermee is de aanvraag voldoende passend.

Een vrijblijvende aanbeveling is om de kleurstelling van de kozijnen (antraciet) en de draaiende delen (grijs-wit) te controleren, of dit is wat de aanvragers willen? De meest voorkomende kleurstelling in de straat is lichtgekleurde kozijnen en donkergekleurde draaiende delen. Dit staat namelijk ook op de foto van de kozijnstaat afgebeeld.

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.

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.

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

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:

“ Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het platte dak en hogere goothoogte. De gewenste dakopbouw wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is een hoofdgebouw met een bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter toegestaan. De dakopbouw is 0.4 meter hoger dan toegestaan. Volgens artikel 24 van het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 kan met 10% van de gegevens maten worden afgeweken mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Op de adressen Breewaterstraat 41, 43, 51, 53, 55 en 57 is eenzelfde soort constructie gerealiseerd. Er is dus geen aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld. Daarnaast heeft een hogere goothoogte geen invloed op de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en milieusituatie. Ook kunnen de aangrenzende gronden nog gebruik maken van de mogelijkheden die het omgevingsplan en vergunningvrije regels bieden. Het bouwwerk blijft volledig op eigen grond.

De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Eventuele schaduwwerking komt vooral door de bouwhoogte. Het hoofdgebouw krijgt een bouw- en goothoogte van 6,4 meter. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 9 meter toe en heeft geen regels met betrekking tot de dakhelling. Hierdoor is het planologisch mogelijk om een goothoogte te hebben van 6 meter en een steile dakhelling tot de hoogte van 9 meter. “

- 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.