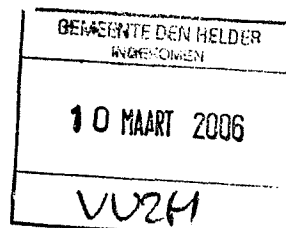


a d v o c a t e n

KLAVER VAN DER HOOFT POSCH

Klaproos 2, Opmeer
 Postbus 10, 1716 ZG Opmeer
 Tel. +31 (0)226 35 48 84
 Fax +31 (0)226 35 42 69
 E-mail info@klaver-partnersadvocaten.nl

**AANGETEKEND**

Gemeente Den Helder
 T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
 Postbus 38
 1780 AA DEN HELDER

Stuknummer: b108.02425



Verzonden per aangetekende post en telefax: 0223 - 67 13 97:

Opmeer, 9 maart 2006

Uw ref. : B1 2004-0089

Onze ref. : F 2318-P/P

Inzake : Marinus / Gemeente Den Helder

BEZWAARSCHRIFT

Geacht College,

Door deze en derhalve tijdig, dient ondergetekende, advocaat en procureur, kantoorhoudende te Opmeer, aan de Klaproos nr.2 (Postbus 10, 1716 ZG Opmeer), in de hoedanigheid van gemachtigde van de heer W. Marinus, nader te noemen: Marinus, wonende te Den Helder (1783 AK) aan het adres Badhuisstraat 16 bezwaren in tegen de weigering bouwvergunning (Uw kenmerk: B1 2004 - 0089);

Feitencomplex:

1. In oktober 2001 heeft Marinus geïnformeerd naar de bebouwingmogelijkheden van het aan hem in eigendom toebehorende perceel aan de Badhuisstraat 16 te Huisduinen. Dit om te komen tot amotie van een bestaande woning, die gelegen is op dit perceel. De bestaande woning voldoet niet aan de eisen van het bouwbesluit. Marinus wenst in dit verband te komen tot de bouw van een nieuwe woning, die voldoet aan de geldende eisen van het bouwbesluit, de thans geldende inzichten van welstand, alsmede een woning die past binnen de planologie, te weten in overeenstemming, althans in benadering, gelegen in de rooilijn die bestaat bij de overige woningen. Uw College van Burgemeester en Wethouders, nader te noemen: de Gemeente, heeft aangegeven dat ingestemd kon worden met het verlenen van medewerking aan de realisatie van 1 burgerwoning met bijgebouwen;
2. Marinus heeft naar aanleiding hiervan een bouwplan ingediend. Naar aanleiding hiervan is door de gemeente aangegeven medewerking te verlenen aan een woning met drie verdiepingen gesitueerd achter de toegangstrap van Marinus tussen de woningen Zeeweg 21 en 23. De drie verdiepingen klinken hoog, maar dit is slechts het gevolg van de omstandigheid dat het bouwplan voorziet in de bouw tegen een helling. Door te kiezen voor deze bouw wordt het grootste deel van de duinpan

a d v o c a t e n

KLAVER VAN DER HOOFT POSCH

- onbebouwd gelaten, en is sprake van een verbetering van de plaatselijk gewenste planologische situatie.
3. Op 26 januari 2004 is na een voorbereidingsbesluit d.d. 4 juni 2003, besloten tot een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van legalisering en uitbreiding van de woning;
 4. Bij schrijven van 19 februari 2004 is Uw Gemeente akkoord gegaan met het concept bouwplan zoals ingediend door de architect van Marinus. Het bouwplan betreft de vervanging van de te slopen bestaande woning;
 5. Na akkoord met het concept bouwplan heeft Marinus d.d. 10 maart 2004 zijn aanvraag bouwvergunning ingediend bij Uw Gemeente conform het geaccordeerde concept;
 6. Bij besluit van 8 november 2004 heeft Uw Gemeente Uw voornemen aangegeven om aan het bouwplan medewerking te verlenen ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ('lichte vrijstellingsprocedure') en is dit besluit ter inzage gelegd;
 7. Marinus heeft van een groot aantal omwonenden een zogenaamde verklaring van geen bezwaar aan Uw Gemeente doen toekomen;
 8. Marinus heeft eveneens een ontheffing van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aan Uw Gemeente afgegeven;
 9. Een aantal omwonenden heeft gedurende de ter inzage legging hun zienswijzen ingediend na daartoe te zijn aangeschreven door Uw Gemeente;
 10. De Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) heeft een risico-analyse planschade opgemaakt;
 11. Bij schrijven van 15 februari 2006 heeft Marinus bericht van Uw Gemeente ontvangen met de mededeling dat de bouwvergunning is verleend op 27 januari 2006 met verzenddatum 30 januari 2006;
 12. Als bijlage is meegezonden de weigering bouwvergunning, waarvan bezwaar;

De weigering bouwvergunning:

De bouwvergunning is geweigerd om de navolgende redenen (citaat):

dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan "Huisduinen 2002" aangezien:

- *de op de plankaart aangegeven hoogte en goothoogte worden overschreden;*
- *de voorgevel van de woning niet gebouwd is naar de op de plankaart aangegeven voorgevellijn;*
- *op gronden met aanduiding "Archeologisch waardevol gebied" geen nieuwbouw van bestaande woning mag plaatsvinden welke voorziet in een vergroting/verandering van de oppervlakte;*

dat op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling kan worden verleend van de desbetreffende bestemmingsplanvoorschriften;

dat een verzoek om bouwvergunning mede wordt aangemerkt als een zodanig verzoek om vrijstelling;

a d v o c a t e n

KLAVER VAN DER HOOFT POSCH

dat het bouwplan op grond van artikel 19, lid 2 WRO juncto artikel 19A, lid 4 WRO vanaf 8 november 2004 gedurende vier weken ter inzage heeft gelegen;

dat binnen die termijn zienswijzen met betrekking tot het verzoek om vrijstelling zijn ingekomen;

dat deze zienswijzen en hetgeen er over kan worden opgemerkt als bijlage bij deze beschikking zijn toegevoegd;

dat het bouwplan niet aanvaardbaar wordt geacht aangezien realisatie ervan leidt tot een onevenredig aantasting van het woongenot van de omwonenden;

dat deze aantasting bestaat uit nadelige effecten van uitzichtverlies, schaduwhinder, inbreuk op privacy, wijzigingen van de omgevingskarakteristiek, intensivering van de gebruiksmogelijkheden en devaluering van woningen;

dat tevens is gebleken dat het bouwplan geprojecteerd is op gronden die door de provincie Noord-Holland zijn aangewezen als zijnde van hoge archeologische en geografische waarde;

dat zodoende vrijstelling slechts verleend kan worden middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO;

dat conform het gestelde in artikel 19, lid 1 WRO de gemeenteraad het bevoegde gezag is voor het verlenen van vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO;

dat de gemeenteraad bij besluit van 14 december 2005, nummer 133A/RWO (2005) heeft besloten tot het weigeren van de bovengenoemde vrijstelling;

Gronden van bezwaar:

Er is een onjuiste procedure gekozen. Ten tijde van het indienen van het bouwplan was geen sprake van een bouwplan op gronden die door de provincie zijn aangemerkt als zijnde van hoge archeologische en geografische waarde.

Gelet op deze omstandigheid had gekozen dienen te worden voor de uitvoering van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO.

Het besluit toont geen juiste belangenafweging.

Het besluit toont niet dat de belangen van Marinus zijn afgewogen. Marinus heeft er belang bij dat hij in staat gesteld wordt om de bestaande woning die niet aan het bouwbesluit voldoet te amoveren.

Marinus heeft er belang bij dat hij in de gelegenheid gesteld wordt een woning te realiseren die voldoet aan het bouwbesluit.

Voorts bestaat het algemeen belang dat ter plaatse een woning bestaat die voldoet aan alle geldende normen.

a d v o c a t e n

KLAVER VAN DER HOOFT POSCH

Voorts bestaat het algemeen belang dat de bestaande woning van Marinus geplaatst wordt op een locatie die zoveel als mogelijk in overeenstemming is met de lijn waarin de overige bestaande woningen zijn geplaatst. Dit onder het creëren van een onbebouwde duinpan zoals oorspronkelijk planologisch voorgestaan.

Het besluit toont niet aan dat deze belangen zijn afgewogen en kan dan ook niet in stand blijven.

Er dient te worden geoordeeld dat voor de locatie van de beoogde woning onder de amotie van de bestaande woning een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat.

Het besluit geeft niet aan waarom andere belangen dienen te prevaleren boven de hiervoor genoemde belangen.

De andere belangen betreffen slechts privé belangen die planologisch niet relevant zijn en die beschermd worden via de planschaderegeling.

Voorts dient te worden geoordeeld dat gelet op de ruimtelijke onderbouwing in redelijkheid niet gekomen kan worden tot het weigeren van de vrijstelling en de verzochte bouwvergunning.

Concluderend:

Uw College wordt verzocht in heroverweging alsnog vrijstelling te verlenen en bij bevoegdheid van de gemeenteraad te verzoeken aan de gemeenteraad dat deze het besluit tot het verlenen van vrijstelling heroverweegt onder het alsnog verlenen van de vrijstelling en het alsnog verlenen van de bouwvergunning zoals verzocht.

Hoogachtend,

T.F. Posch

