

Registratienummer:	BI09.01002	Portefeuillehouder:	J. Boskeljon
Van afdeling:	RWO	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	R.M. Keizer	<ul style="list-style-type: none"> • Memo stedenbouwkundige • Brief van 10 februari 1984 • Bouwtekening 	
Telefoonnummer:	67 88 18		
E-mail adres:	rkeizer@denhelder.nl		
Onderwerp:	Afwijzing verzoek om projectbesluit Nieuwstraat te Den Helder		

Gevraagd besluit

De aanvraag om een projectbesluit ten behoeve van de legalisatie van 3 woningen en 4 appartementen op de percelen Nieuwstraat 8-16 te Den Helder af te wijzen, vanwege privacyschending, onwenselijke schaalvergroting en precedentwerking.

Inleiding en aanleiding

Op 10 juni 2008 is door de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht geconstateerd dat er op de percelen Nieuwstraat 8-16 op de begane grond 3 woningen en op de tweede verdieping (zolder) 4 appartementen zijn gerealiseerd zonder de daarvoor benodigde bouwvergunning. Naar aanleiding hiervan is de eigenaar van de woningen en appartementen, de heer A. Oostindiër, er schriftelijk op gewezen dat het op grond van artikel 40 Woningwet verboden is te bouwen zonder de daarvoor benodigde bouwvergunning. Ook is hem medegedeeld dat het reeds gebouwde in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Visbuurt 1974". Om te kijken of een afwijking van het bestemmingsplan voor het reeds gerealiseerde mogelijk is, is aan de eigenaar verzocht tot het overhandigen van globale inrichtingstekeningen van de woningen. Als reactie hierop, is door de heer Oostindiër op 9 juli 2008 een officiële bouwaanvraag ingediend.

Beoogd resultaat

De afwijzing van het verzoek om een projectbesluit ten behoeve van de legalisatie van 3 woningen en 4 appartementen op de percelen Nieuwstraat 8-16 te Den Helder.

Kader

De reeds gerealiseerde woningen en appartementen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Visbuurt 1974". De betreffende gronden hebben hierin de bestemming "bebouwing met garagebedrijven (Vga)" en zijn bestemd voor garagebedrijven met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder één dienstwoning. De bouw van meerdere woningen en appartementen past niet binnen deze bestemming.

Op grond van artikel 46 lid 3 Woningwet wordt, nu de aanvraag om bouwvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag om bouwvergunning tevens aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit of een ontheffing van het bestemmingsplan. In dit geval is een binnenplanse ontheffing niet mogelijk, omdat het bestemmingsplan deze mogelijkheid niet biedt. Ook een buitenplanse ontheffing is niet mogelijk, omdat het toevoegen van woningen niet valt onder één van de in artikel 4.1.1 Bro aangegeven gevallen. De aanvraag om bouwvergunning wordt in dit geval tevens gezien als aanvraag om een projectbesluit. Uw raad is het bevoegde orgaan om te beslissen op een aanvraag om een projectbesluit.

Argumenten / alternatieven

Voor de realisatie van de 4 appartementen op de zolderverdieping heeft de heer Oostindiër aan de achterzijde van het gebouw een opbouw gerealiseerd en een galerij. Via deze galerij worden de appartementen ontsloten.

Het betreffende gebouw bevindt zich in een woonbuurt met hoge dichtheid. De achtererven van de woningen zijn klein. Bouwwerken in deze buurt hebben een gemiddelde hoogte van één of twee lagen met een kap. Door de opbouw op het betreffende gebouw zijn er aan de achterzijde drie lagen ontstaan. De toevoeging van deze extra laag is onwenselijk op deze locatie. Het bouwwerk wordt hierdoor te grootschalig in zijn omgeving (zie ook de bijgevoegde memo van onze stedenbouwkundige). Daarnaast is in dit geval, vanwege de ontsluiting van de appartementen aan de achterzijde, sprake van een aantasting van de privacy van de overburen/achterburen.

Gelet op bovenstaande en de precedentwerking die zal ontstaan bij het meewerken aan de legalisering van deze appartementen, wordt geadviseerd om het verzoek om een projectbesluit af te wijzen. Vervolgens zal het college dan de gevraagde bouwvergunning op grond van artikel 44 Woningwet te weigeren wegens strijd met het vigerende bestemmingsplan "Visbuurt 1974".

Aanvullende opmerking

De heer Oostindiër heeft op 10 oktober 1983 een bouwaanvraag ingediend voor de realisatie van 4 appartementen op de eerste verdieping van ditzelfde gebouw. Ook toen heeft de heer Oostindiër de appartementen gerealiseerd voordat hij hiervoor toestemming heeft gekregen. Uiteindelijk is er destijds voor gekozen om de appartementen te gedogen tot het tijdstip dat het bestemmingsplan wordt herzien (zie bijgevoegde brief van 10 februari 1984). De herziening van het bestemmingsplan "Visbuurt 1974" zal opgestart worden in 2011 volgens de door de raad vastgestelde planning.

Financiële consequenties

Geen.

Juridische consequenties

Tegen de weigering een projectbesluit te nemen en een bouwvergunning te verlenen, kan bezwaar worden gemaakt door de aanvrager. Vervolgens kan tegen het besluit op bezwaar beroep worden ingesteld.

De afwijzing van het projectbesluit en de weigering van de bouwvergunning betekent dat het handhavingstraject (verder) zal worden ingezet.

Communicatie

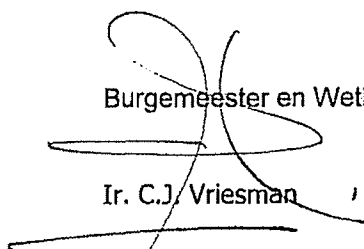
De aanvrager krijgt het besluit op schrift toegestuurd.

Aanpak / uitvoering

Nadat uw raad heeft besloten tot afwijzing van het verzoek om een projectbesluit, zal het college de bouwaanvraag weigeren wegens strijd met het vigerende bestemmingplan. Dit besluit wordt verstuurd naar de aanvrager, die vervolgens binnen zes weken bezwaar kan maken tegen de geweigerde bouwvergunning en de afwijzing van het verzoek om een projectbesluit.

Den Helder, 2 juni 2009

Burgemeester en Wethouders van Den Helder


Ir. C.J. Vriesman , burgemeester


H. Raasing , secretaris