

Gemeente Den Helder
T.a.v College van B & W
Drs. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder.

Onderwerp: Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning Middenweg 172-174

Den Helder, 14 april 2019

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Op zondag 31 maart 2019 heeft Gemeente Den Helder in “Den Helder op Zondag” de wekelijkse openbare kennisgevingen gepubliceerd.

In deze publicatie staat een aanvraag omgevingsvergunning voor Middenweg 172-174 vermeld. Bij deze zenden wij u onze zienswijze op deze aanvraag van een omgevingsvergunning, die is ingediend door (voor zover wij nu kunnen beoordelen) Aannemersbedrijf Tuin BV of door een van de aan hen gerelateerde BV's met dezelfde of meer eigenaren. Hierna te noemen Tuin.

Wij maken bij deze bezwaar op Tuins aanvraag voor deze omgevingsvergunning door middel van de hier gepresenteerde zienswijze en zullen als u er voor kiest een omgevingsvergunning af te geven, komen met een bezwaarschrift tegen deze nog te verstrekken vergunning.

Bij deze zienswijze gaan wij uit van de plannen. die Tuin heeft gepubliceerd in het Noordhollands Dagblad van 27 maart 2019. (Bijlage 1)

In eerste aanleg lichten wij onze bezwaren hieronder toe.

Om te beginnen heeft de gemeenteraad in aanloop tot de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan 2017, op 11 september 2017 een commissievergadering gehouden van de “Commissie Stadsontwikkeling en Beheer”.

In deze vergadering is uitgebreid gesproken over het raadsvoorstel, dat moest leiden tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

Het verslag van deze vergadering is terug te vinden op de website van de gemeenteraad van Den Helder, waarbij ook de mogelijkheid bestaat om de vergaderingen integraal te downloaden.

Wij hebben daar voor deze zienswijze dan ook gebruik gemaakt om de toezeggingen van het college van B & W aan te horen en hieruit te kunnen citeren.

Commissievergadering 11 september 2017, Agendapunt 4: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Postkantoor 2017

<https://gemeenteraad.denhelder.nl/Vergaderingen/Raadscommissie-Stadsontwikkeling-en-Beheer/2017/11-september/19:30>

Wij wijzen u graag op een aantal uitspraken van politieke partijen, die op het moment van vergadering deel uitmaakten van de oppositie in de gemeenteraad en die sinds 2018 deel uitmaken van de huidige coalitie, waardoor nu meerdere wethouders aangesteld zijn in het huidige college.

*Minuut 6.32, 39.06 en 48.15 - Spreker Remco Duijcker namens Fractie Vermooten.
Minuut 11.20 en 42.14 - Spreker Paul Koopman & Carlo Assorgia namens Beter voor Den Helder.*

Minuut 17.32 - Spreker Mevrouw van Donkelaar namens de ChristenUnie.

Minuut 21.28 en 47.25 - Spreker Carla van Driesten namens Vrije Socialisten

Namens Behoorlijk Bestuur werd deze avond gesproken door Niels de Haan, door omstandigheden was Michiel Wouters afwezig, die nu wethouder is in het college voor Beter voor Den Helder. Niels de Haan spreekt op Minuut 38.17.

In de geluidsopnamen en videobeelden zijn de bovenstaande sprekers kritisch richting het voorgaande College van B & W. Zij waren unaniem, dat het Rob Scholte Museum behouden moest worden voor Den Helder, waarbij de bestemming en het uiterlijk van het pand niet zou veranderen en de wederopbouwarchitectuur zou worden beschermt.

Daarbij willen wij opmerken, dat de inspreker namens Fractie Vermooten, Remco Duijcker, inmiddels verantwoordelijk wethouder is geworden voor de verlening van de vergunningen.

Om die reden willen wij de verantwoordelijk wethouder wijzen op zijn eigen woorden, die hij gericht heeft aan het toenmalig College van B & W, dat verantwoordelijk was voor de afhandeling van het bestemmingsplan. Het gaat om een citaat uit zijn eerste termijn:

"Dank u wel, voorzitter. Ik zal het kort houden. Ik heb het al opgeschreven voor mezelf wat we gaan zeggen hierover. De fractie onderschrijft, dat een bestemmingsplan noodzakelijk is voor welk deel van Den Helder dan ook. De wet is daar duidelijk over.

Het college heeft dat goed gemotiveerd. De fractie onderschrijft echter niet hetgeen als voorwaarden in het plan zijn opgenomen ten aanzien van het voormalig postkantoor. De reden hiervoor is, dat nog helemaal niet zeker en duidelijk is, dat er uitvoering gegeven kan worden aan een deel van het bestemmingsplan. Ik breng u in herinnering hetgeen de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de raad van State hierover gezegd heeft over het toenmalige bestemmingsplan stationslocatie.

En het college zegt dat eigenlijk zelf ook al. Kijkend naar een ander bestemmingsplan, zo meteen op de agenda van Julianadorp, hierin zegt het college, nieuwe ontwikkelingen mogen pas in een bestemmingsplan worden opgenomen als deze voldoende concreet en uitvoerbaar zijn.

Omdat de ontwikkelingen nog niet concreet zijn en dan ook nog geen duidelijk zicht is op wat gaat gebeuren als de gebouwen vrijkomen, kan er op dit moment nog geen uitspraak worden gedaan over de uitvoerbaarheid, zolang dit niet helder is kan deze ontwikkeling niet opgenomen worden in een bestemmingsplan. En dat wordt nog een paar keer herhaald. Einde citaat.

Het heeft er eerder de schijn van, voorzitter, dat met een politiek besluit in deze dus bij het bestemmingsplan postkantoor ervan uitgegaan wordt, dat de gemeente sterk staat bij de voorzieningenrechter op 2 oktober in andere woorden: edelachtbare, we moeten de huidige gebruiker er wel uitzetten, want hij belemmert het nieuwe bestemmingsplan. Dat klinkt als een situatie, zoals beschreven in artikel 3:3 Algemene wet bestuursrecht.

Dit is namelijk niet ondenkbaar. Het komt niet zomaar aangevlogen, want andersom kun je ook stellen, dat met het deels vaststellen van het bestemmingsplan de rechtszekerheid van de huidige gebruiker van het pand wordt aangetast. En de

huidige gebruiker maakt al tien jaar bestendig gebruik van het object. Dat zou anders zijn indien een persoon op korte tijd op de winkel zou passen. Dat is echter hier al heel lang niet het geval ondanks een vurig pleidooi van de VVD hiervoor afgelopen woensdag.

Je kunt niet met terugwerkende kracht een andere invulling geven aan het tien jaar durende huidige bestendige gebruik. Volgens de fractie gaat het college te makkelijk om met de rechten van burgers.

Het college heeft na indiening van de zienswijze bepaald, dat het horecadeel niet als hard bestempeld opgenomen wordt in het plan, maar als een wijzigingsbevoegdheid voor de toekomst. Daarmee wordt een bestemmingsplan flexibel. Daar is niets mis mee. Doch de fractie is van mening, dat het college en raad niet ervan kan uitgaan, dat concreet en uitvoerbaar de situatie zich voordoet. Zodat de horeca en woningen op geen wijze in het plan dienen te worden benoemd en opgenomen.

Ten aanzien van deze woningen opgenomen in het plan merkt fractie nog het volgende op. In de toelichting staat dat verschillende marktpartijen aangegeven hebben, dat het mogelijk is om de woning in te realiseren. Er is echter geen bod gedaan door deze partijen tijdens de tender tot 4 september. De fractie krijgt dan ook sterk de indruk, dat de bevriende marktpartijen uit zicht blijven, zolang de huidige gebruiker nog in het pand zit. Kennelijk moet de wethouder eerst het pad effenen voor deze partijen. En de fractie meent dan ook, dat een zekere vorm van verdringing zich aan het voordoen is. Daarom stelt de fractie de navolgende vragen.

In de toelichting staat de volgende zin: de locatie van het postkantoor, al dan niet met behoud van het karakteristieke beeld van het postgebouw, wordt hierbij betrokken en dan gaat het met name om de term 'al dan niet met behoud van het beeld'. De vraag is dan ook als het uitgangspunt is, dat het postkantoor behouden blijft. In onze visie betekent dat, zoals het gebouw nu is, waarom wordt dan toch de mogelijkheid open gehouden het pand in beeldbepaling te wijzigen.

Over de horeca wordt het volgende gezegd in het stuk, omdat de feitelijke invulling thans nog niet kan worden gegeven. omdat nog niet duidelijk is wat de invulling zal zijn van de nieuwe eigenaar van het gebouw. Kan de bovengenoemde afweging thans nog niet plaatsvinden en de vraag is dan ook. U gaat er van uit, dat er een nieuwe eigenaar inkomt. Hoe zeker bent u hiervan?

Vervolgens zegt u echter, dat met de nieuwe eigenaar er nog geen duidelijkheid is over de invulling. U heeft kennelijk contact met de nieuwe eigenaar, maar er is nog geen uitzicht op de plannen. Kunt u dat nader toelichten?

Deelt u de mening van de fractie, dat u wel heel erg vaag bent in dit geheel. En dan tot slot voorzitter. Het college stelt, dat er geen exploitatie plan nodig is om de bestemming in te vullen. Wat nu als de gemeente gewoon eigenaar blijft van het pand? Tot zo ver."

In de spreektekst haalt voormalig commissielid Remco Duijnker in artikel 33 Algemene wet bestuursrecht aan. Wij onderschrijven de tekst, die commissielid Remco Duijnker in 2017 uitsprak. En het lijkt er op, dat het huidige college deze wet ook wil overtreden. Op artikel 3:3 van Algemene wet bestuursrecht komen wij later in de zienswijze nog terug.

Het College van B & W werd deze avond vertegenwoordigd door wethouder Od Wagner (Stadspartij Den Helder). Om het standpunt van deze avond te verduidelijken citeren wij

graag uit de eerste termijn van beantwoording, die de Wethouder namens het voltallig College van burgemeester en Wethouders van Den Helder uitspreekt;

"Maar dat dit bestemmingsplan heeft de intentie om de museale activiteiten, die nu in het in het postkantoor plaatsvinden, via bestemming technisch mogelijk te maken, want met andere woorden het huidige bestemmingsplan staat dat eigenlijk niet toe. Zo eenvoudig is het.

En wat hebben wij gedaan. Wij hebben, zoals u weet, een tender lopen. in die tender worden partijen gevraagd om eventueel het gebouw te kopen van de gemeente Den Helder en dan op een bepaalde manier dat gebouw weer in de goede orde te brengen. In de orde, zoals ik al tot nu toe steeds begrepen heb. Wat de bewoners van Den Helder wilden, want u bent tenslotte hun vertegenwoordigers. En ik heb hier heel veel discussie rondom dat gebouw gehoord. Maar nooit een discussie over| willen er geen museum in. Dat heb ik nooit gehoord.

Ik heb wel antwoord en we willen dat bepaalde gebouw graag behouden voor als wederopbouw gebouw, voor wat deze stad als geschiedenis met zich meedraagt. En daar gaat dit bestemmingsplan vanuit. Dus met andere woorden, laten wij de waarde, de inbreng, dat we:

A. daar een museum kunnen vestigen. Die voldoet aan alle wettelijke eisen, die daarvoor zijn. Ook bestemming technisch.

B. die misschien mogen, Het bouwen om een aantal financiële dragers mee te nemen, die het mogelijk maken om het te financieren.

*Dus laten we het daar, die discussie u even... Daar is dit bestemmingsplan op gericht. Om dus het museum in stand te houden. Dat je er een museum in kan doen en daar een drager aan te verbinden, die het financieel, misschien, zo aantrekkelijk mogelijk (...) maakt om dat museum ook te exploiteren.
(...)*

Als je zegt als college. namens Als je zegt als college, dat je het gebouw wilt behouden, als een gebouw, die laat me zeggen, de wederopbouwarchitectuur van Den Helder kenmerkt. Dan ga je dus weinig aan de gebouw veranderen. Wat je doet is een, als ware bij wijze van spreken, helemaal leeghalen, weer opnieuw maken, maar het gebouw op zichzelf wordt niet anders. Want anders zou het nimmer de wederopbouwarchitectuur van de gemeente Den Helder zijn.

Dat betekent ook in natuurwaarden alles wat vervolgens aan de buitenkant zit. Dat hebben wij ook gevraagd aan deskundigen en dergelijke. Daar hoeven wij niks aan te doen, want je verandert het gebouw niet. Dus als je het gebouw in een bepaalde tijd, u weet het ook, net dat gebeurt ook, met als er in, bij boeren, daar zijn allerlei afspraken, dat doen wij ook in onze vijver. Dat wil zeggen, nou, 't is nu broedseizoen, lijkt me niet verstandig, dat nu dat u nu gaat dreggen in onze vijvers. Doe dat op het tijdstip, dat dat niet gebeurt. Dat kan dus hier ook dus. In die zin veranderen die natuurwaarden, die veranderen niet omdat het gebouw niet veranderd. We gaan het gebouw alleen goedmaken, dat die goeie museale waarde kan krijgen, met een paar tender erbij, die het financieel draagbaar, nog steeds om de buitenkant gaat, gauw gebeurd."

Uit de spreektekst van Wethouder Od Wagner blijkt kip en klaar, dat de gemeente het gebouw volledig wil behouden, omdat het de wederopbouwarchitectuur van Den Helder kenmerkt. Er wordt daarbij meerdere malen uitgesproken, dat het pand aan de buitenzijde niet veranderd mag worden. Veranderingen zijn alleen toegestaan aan de binnenzijde, die volgens de wethouder zelfs helemaal leeggehaald mag worden.

Ook bij de vervolgvragen in tweede termijn blijft de wethouder bovenstaande inhoud van zijn betoog volgen.

In de commissievergadering en in de citaten van de wethouder wordt gesproken over de tender. Wij komen op de tender in deze zienswijze later terug.

Het beeldkwaliteitsplan, dat wethouder Od Wagner tijdens de commissievergadering noemt, en dat door de gemeenteraad in later stadium zou worden voorgelegd kunnen wij niet terug vinden in het archief van de gemeenteraad van Den Helder. Dit Beeldkwaliteitsplan is dan ook niet vastgesteld door de gemeenteraad, omdat het niet bestaat.

Terwijl deze nog voor de vergunningverlening zou moeten zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Den Helder.

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 25 september 2017, ook te vinden op de site van de gemeenteraad, worden de voorstellen en besluiten uit de "Commissie Stadsontwikkeling en Beheer" geformaliseerd met een raadsbesluit.

Raadsvergadering 25 september 2017, Agendapunt 7: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Postkantoor 2017.

<https://gemeenteraad.denhelder.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2017/25-september/19:30>

In deze gemeenteraad dienen Beter voor Den Helder, ChristenUnie, GroenLinks, Fractie Vermooten en Behoorlijk Bestuur een Amendement in om de uitspraken en toezeggingen tijdens de commissievergadering van 11 september 2017 van wethouder Od Wagner te formaliseren.

De gemeenteraad van Den Helder spreekt uit, dat het uiterlijke karakter van het postkantoor aan de Middenweg 172-174 niet mag worden aangetast. Dit Amendement (Bijlage 2) is met een meerderheid van de gemeenteraad aangenomen en in het bestemmingsplan opgenomen via het raadsbesluit Bestemmingsplan Postkantoor 2017 (Bijlage 3) als punt 6a en 6b.

6.a dat het karakter van het uiterlijk van het postkantoor wordt geborgd;
6.b binnen de combinatie cultuur, wonen en 10% horeca (...):

Dit amendement wordt in de Gemeenteraad van 25 september 2017 uitgesproken door raadslid Michiel Wouters, die inmiddels de verantwoordelijk wethouder op het dossier Rob Scholte Museum is geworden.

Ook deze wethouder Stedelijke vernieuwing en Vastgoed heeft zich te houden aan besluiten van de raad. Bij aanzienlijke wijzigingen in het bestemmingsplan, en dat is bij een zogenaamd "postzegel" bestemmingsplan al snel, moet een wijziging van het bestemmingsplan eerst worden voorgelegd aan de Gemeenteraad. Hiervoor is de standaard procedure voor bestemmingswijziging nodig, waarbij de burgers en belanghebbenden een zienswijzen kunnen indienen. De verkorte procedure is niet mogelijk gezien de grote verschillen tussen het bestemmingsplan en de Zienswijzen, die tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan zijn ingediend.

Het zou tenslotte te gemakkelijk zijn om de bezwaren van belanghebbenden in een bestemmingsplan toe te kennen en daarna met een pennenstreek deze beslissingen, die vanwege eventuele belanghebbenden zijn toegevoegd, weer te verwijderen om de rechtsgang naar de Raad van State te blokkeren.

Uit een persbericht van de Partij voor de Vrijheid (PVV) blijkt, dat zij inmiddels hebben gevraagd om deze wijziging van het bestemmingsplan voor te leggen aan de raad. Wij gaan er dan ook van uit, dat het College van B&W de vraag uit de gemeenteraad als hoogste bestuursorgaan in gemeente Den Helder respecteert.

Het raadsbesluit van het bestemmingsplan Postkantoor 2017 staat diametraal tegenover de omgevingsvergunning, waarbij de aanvrager Tuin een verzoek doet om de in zijn ogen "aanbouw" te mogen slopen. Echter de zijvleugel van het pand betreft geen aanbouw, maar is een substantieel onderdeel van het originele ontwerp uit 1965 van architect Jo Kruger, namelijk de publieksruimte. En daarmee een onverbrekelijk deel van het uiterlijke karakter van het object, zoals omschreven in het bestemmingsplan.

Ook het rapport van Anita van Breugel over de wederopbouwperioden na de Tweede Wereldoorlog tot de jaren 70 sluit aan bij het raadsbesluit Postkantoor 2017. Het rapport over de wederopbouw is in opdracht van gemeente Den Helder gemaakt in 2011 en 2012.

In het rapport van Anita van Breugel, genaamd "Rapport wederopbouw deel 2," is een deel gewijd aan het belang om het postkantoor te behouden vanwege de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en typologische waarde. (Bijlage 4)

Het Stationsgebied heeft een hoge typologische waarde. Een groot deel van de wederopbouw architectuur tot de jaren 70 en de stedenbouwkundige plannen van professor Wieger Bruin uit 1946 zijn nog intact. Het postkantoor speelt hierin een zeer belangrijke rol bij de nog redelijk intacte wederopbouw architectuur en de stedenbouwkundige waarde van het stationsgebied, Julianaplein en een deel van de Beatrixstraat te Den Helder.

Anita van Breugel zegt hierover in haar rapport:

"Het postkantoor is behalve vanwege zijn reeds genoemde stedenbouwkundige waarde, ook vanwege zijn typologische waarde interessant. In het kader van de wederopbouw is het gebouw als een late exponent aan te merken, omdat het al enigszins de kenmerken laat zien van de architectuur van de jaren 70."

Naast de typologische waarde heeft Anita van Breugel in haar rapport ook gesproken over de cultuurhistorische waarde van het stadscentrum en met name ook over het Postkantoor, waarbij zij meerdere panden in de binnenstad van Den Helder heeft aangemerkt als belangrijk genoeg om te behouden met de status van een gemeentelijk monument om zo de wederopbouwarchitectuur en de stedenbouwkundige waarde van Den Helder te behouden.

"7.2 AANBEVELINGEN CENTRUM DEN HELDER
Waardevol genoeg voor een status van gemeentelijk monument

Het postkantoor aan de Middenweg 172-174 met de volgende beschrijving:

Het postkantoor van architect J. Kruger uit 1967 is van algemeen cultuurhistorisch belang als voorbeeld van overgangsarchitectuur van wederopbouw naar jaren 70. Daarnaast is er sprake van een typologische waarde als voorbeeld van een postkantoor uit de late wederopbouwperiode met expeditieafdeling en publiekspostkantoren: bijzonder daarbij was het separate postkantoor voor de Marine in het rechter volume met twee aparte postkantoren. De situering is duidelijk gerelateerd aan het station; mede ook vanwege het belang in de totale wederopbouw van het centrum heeft het postkantoor een uitgesproken stedenbouwkundige waarde."

Ook in de verkoopvoorwaarden van Redres (Bijlage 5), die bij Tuin bekend zijn, stond respect voor de architectonische en kunsthistorische waarde van het uiterlijk van het pand genoemd als selectiecriteria en voorwaarde bij verkoop:

"Pand dient behouden te blijven en mag niet gesloopt. Interne verbouwingen zijn toegestaan."

Aannemersbedrijf Tuin BV heeft ook op het inschrijfformulier van de tender gezet, dat hij het Rob Scholte Museum als substantieel onderdeel zag van de ontwikkeling van het postkantoor. Achteraf heeft Tuin dit echter alleen gedaan voor de Bühne. Rob Scholte en of het Rob Scholte Museum zijn nooit benaderd door Tuin of een gemachtigd vertegenwoordiger. Niet voor de inschrijving van de tender, en ook niet daarna.

Dit staat haaks op de uitspraak van Od Wagner, die heeft aangegeven, dat de inschrijvers van de tender financiële dragers moesten worden voor het behoud van het Rob Scholte Museum.

Hiermee heeft het College van B en W de eigen voorwaarde van gunning overtreden. Nog afgezien van het feit, dat het Rob Scholte Museum zelf wel degelijk kon zorgdragen voor eigen financiële dragers om het gebouw te kopen en te exploiteren.

Het college van Burgemeester en Wethouders zijn bij deze gunning niet uitgegaan van het belang voor de burgers van Den Helder, Julianadorp en Huisduinen. Maar hebben gehandeld in het belang van de zakenpartners en ketenpartners, die niets zouden verdienen bij verkoop van het pand aan Rob Scholte Museum. Hiermee hebben ze onrechtmatig gebruik gemaakt van hun bevoegdheid.

De gemeente heeft ook na de gunning nogmaals onrechtmatig gehandeld bij de verkoop van het pand. Niet alleen ten nadele van Scholte door de verkoop van het pand aan Tuin, maar in zekere zin ook richting Tuin. Dit is terug te zien bij de koopovereenkomst, die gesloten is tussen gemeente Den Helder en Aannemersbedrijf Tuin BV.

Volgens het koopcontract heeft de gemeente het pand aan Tuin verkocht op 23 juli 2018. En staat in de akte van levering (Bijlage 6), die opgesteld is door de notaris, dat het pand geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten wordt opgeleverd. Zoals te lezen valt op pagina 3 van de akte van levering:

"Artikel 2

(...)

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waar het zich thans in bevind, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht."

Dit wordt nog eens herhaald in artikel 5 van hetzelfde leveringsdocument, alleen nu bij hoofdstuk "Garanties van verkoper"

"Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende;

(...)

b. het verkochte is vrij van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
c. het verkochte is niet betrokken in ruilverkaveling- casa quo herinrichtingsplan en is niet tot onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van huisvestingswet; d. voor hem bestaan er ten opzichte van derde geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; (...)"

Deze verplichting bent u als gemeente aangegaan in de wetenschap, dat u deze verplichting niet kan en kon nakomen. U moet dus Tuin de keuze te geven om een afweging te kunnen maken tussen enerzijds de verwachte winst bij herontwikkeling, maar ook het zware verlies, dat voor Tuin zal oplopen als blijkt, dat rechter meent, dat Scholte en zijn museum een langdurig huurcontract hebben voor het gehele gebouw. Het achterstallig onderhoud, dat gemeente Den Helder het afgelopen decennium als eigenaar heeft veroorzaakt door extreme verwaarlozing, zal bij een langdurig huurcontract voor rekening van Tuin komen als hij niet afziet van de koopovereenkomst..

Volgens koopovereenkomst van 1 februari 2018 (bijlage 7), kan de koper direct na de datum van 1 juni 2019, het pand aan de Middenweg 172-174 vrijwillig en zonder kosten terug leveren aan gemeente Den Helder. Dit kan, omdat de gemeente contractueel het postkantoor aan de Middenweg 172-174 voor 1 juni 2019 geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht had moeten leveren, en hierin in gebreke is gebleven.

"11.4 Koper is ermee bekend dat de heer Scholte en/of de zijnen, waaronder zijn vrouw en kind, zich op het standpunt stelt dat tussen hen en Verkoper sprake is van een huurovereenkomsten) ten aanzien van het verkochte. Dit is een last of beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek. In kort geding heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland de door de gemeente ingestelde vordering tot ontruiming afgewezen. Verkoper zal zich ervoor inspannen door middel van het voeren van een appelprocedure dat Scholte c.s. voor Transportdatum het Verkochte heeft ontruimd.

De Transportdatum zal uiterlijk tot 1 juni 2019 worden uitgesteld indien de heer Scholte en/of de zijnen, waaronder zijn vrouw en kind, op de beoogde Transportdatum van 1 maart 2018 nog in het Verkochte aanwezig is/zijn.

In dat geval zal in de door de heer Scholte aan te spannen bodemprocedure die moet volgen op het beslag een reconventionele vordering tot ontruiming worden ingediend. Als de heer Scholte deze procedure niet of niet tijdig begint, zal Verkoper deze beginnen. In deze procedure zal Verkoper tevens opheffing van het in artikel 12.4 bedoelde beslag vorderen, voor zover dat bij het instellen van de eis van de gemeente (nog) niet is opgeheven.

Als na 1 juni 2019 de ontruiming nog niet is uitgesproken in bedoelde spoedappelprocedure (en bij afwijzing van de vordering tot ontruiming in de spoedappelprocedure in, mag Koper zonder kosten en schade de overeenkomst ontbinden. Indien Koper niet ontbindt (waardoor niet vrij van huur/gebruik kan worden geleverd), kan door Koper geen aanspraak worden gemaakt op schade en kosten.

Als na 1 juni 2019 het beslag niet is opgeheven mag Koper zonder dat aanspraak bestaat op kosten en schade de overeenkomst ontbinden."

Op dit moment is door de uitspraak van de rechtbank Noord Holland nog sprake huurcontract. Het is aannemelijk, dat een uitspraak van de Rechtbank Noord Holland en een mogelijk hoger beroep bij het gerechtshof Amsterdam niet voor 1 juni 2019 zal worden uitgesproken.

Als gemeente Den Helder per allonge Aannemersbedrijf A. Tuin BV vrijstelt van alle schade, die voorkomt uit de koopovereenkomst, indien, zoals door de rechter is bepaald, Scholte een langdurige huurovereenkomst heeft, willen wij de gemeente erop wijzen. dat dit om een dusdanig bedrag gaat, dat het valt onder het budgetrecht van de gemeenteraad. De gemeenteraad zal dan voor 1 juni 2019 een begrotingswijziging moeten accorderen,

vanwege het mogelijke structurele substantiële bedrag, dat invloed heeft op de jaarlijkse begroting.

Gemeente Den Helder kan door haar betrokkenheid in de gerechtelijke procedures, als vergunningverlener en als verkopende partij geen objectief en maatschappelijk aanvaardbaar besluit nemen over deze omgevingsvergunning.

Objectief handelen bij deze vergunningsaanvraag is, mede door de eerdere uitspraken van de huidige verantwoordelijke wethouder, toen nog commissielid Remco Duijnker in de commissievergadering van 11 september 2017, niet meer mogelijk. Hij stelde vast, dat tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Postkantoor 2017, artikel 3:3 van de Algemene wet bestuursrecht werd overtreden. Ook constateerde hij, dat het toenmalige College van B & W al wist wie de koper zou zijn van het postkantoor zonder dat zich enige koper had ingeschreven bij de tender, die een week eerder in eerste termijn was verlopen.

Artikel 3:3 van de Algemene wet bestuursrecht stelt:

"Het bestuursorgaan gebruikt de bevoegdheid tot het nemen van een besluit niet voor een ander doel dan waarvoor die bevoegdheid is verleend."

Het College van B & W hebben zich gevoegd in een bodemprocedure bij Rechtbank Noord Holland tussen aannemersbedrijf A. Tuin BV en Rob Scholte. Zij hebben zich opgeworpen als belanghebbende aan de zijde van Tuin. De gemeente stelt hiermee, dat zij een belang heeft bij de uitspraak, die de rechter in de procedure tussen Tuin en Scholte zal doen.

Gemeente Den Helder heeft bij Rechtbank Noord Holland ook gevraagd om de rechtszaken tussen gemeente Den Helder en Rob Scholte en de zaak tussen Tuin en Scholte waarbij gemeente Den Helder zich inmiddels heeft gevoegd, samen te voegen tot één rechtszaak. Op de dag van dit schrijven is er door de Rechtbank Noord Holland nog geen uitspraak over deze voeging gedaan (Bijlage 8). Maar de gemeente laat hiermee wel zien, dat het belang van het College van B & W gelijk is aan dat van Aannemersbedrijf A. Tuin BV.

De individuele leden van het College van B & W hebben inmiddels een persoonlijk belang gekregen in de rechtszaken tussen de gemeente, Aannemersbedrijf A. Tuin BV en Rob Scholte, waar de gemeente zich inmiddels heeft gevoegd. Naar hun mening is politiek gezichtsverlies en daarbij horende politieke afrekening alleen maar te voorkomen door nauw samen te werken met Aannemersbedrijf A. Tuin BV.

Naast het misbruik van de bevoegdheid als bestuursorgaan, volgens artikel 3:3 van de Algemene wet bestuursrecht, overtreden zij door middel van vooringenomenheid en persoonlijk belang ook artikel 2:4 Wet algemeen bestuursrecht.

Artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht;

- 1. Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid.*
- 2. Het bestuursorgaan waakt ertegen dat tot het bestuursorgaan behorende of daarvoor werkzame personen die een persoonlijk belang bij een besluit hebben, de besluitvorming beïnvloeden.*

Wij zijn dan ook van oordeel, dat het College van B & W van gemeente Den Helder zich opnieuw schuldig maakt aan overtreding van artikel 3:3 van de Algemene wet bestuursrecht en inmiddels ook aan overtreding van artikel 2:4 Wet algemeen bestuursrecht, als zij overgaan tot het afgeven van een omgevingsvergunning, zolang de gerechtelijke procedures nog onder behandeling zijn bij Rechtbank Noord Holland en Gerechtshof Amsterdam.

Dan nog kort over de juridische procedures, die thans bij de Rechtbank Noord Holland lopen en het hoger beroep bij het gerechtshof Amsterdam, dat binnenkort van start zal gaan.

Van belang daarbij is, dat de rechter heeft geoordeeld, dat er sprake was en is van een huurovereenkomst en dat er dus een reële mogelijkheid bestaat, dat Rob Scholte en zijn museum het huurgenot dient te worden verschafft. Sloop van de zijvleugel van het pand zal tot gevolg hebben, dat dit recht bewust door Tuin en de gemeente wordt gefrustreerd, indien de plannen van Tuin in haar huidige vorm worden vergund, hetgeen onrechtmatig is.

Het hoger beroep heeft gemeente Den Helder zelf aangevraagd bij het gerechtshof in Amsterdam, mede omdat de rechtbank Noord Holland in een recente uitspraak heeft uitgesproken, dat Gemeente onrechtmatig heeft gehandeld bij de onderhandelingen, die Rob Scholte voerde met gemeente Den Helder om het pand aan de Middenweg 172-174 te aan te kunnen kopen. Scholte had gevraagd om de gemeente te veroordelen tot ontbinding van het koopcontract met Tuin en levering van het pand aan Rob Scholte door te zetten. Door de uitspraak van het gerechtshof in Amsterdam bestaat een reële mogelijkheid, dat de gemeente alsnog word veroordeeld in het door Scholte gevraagde.

Gemeente Den Helder kan door haar betrokkenheid in de gerechtelijke procedures als vergunningverlener geen objectief en maatschappelijk aanvaardbaar besluit nemen over deze omgevingsvergunning.

Bij toekenning en afgifte van de omgevingsvergunning zullen wij ons nog te schrijven bezwaarschrift voorleggen aan de Commissie Beroep en Bezwaar van gemeente Den Helder.

Vervolgens zullen wij daarna de omgevingsvergunning aanvechten bij de Raad van State of via alle daartoe geëigende gerechtelijke procedures. Hierbij zullen wij alle bovenstaande punten voorleggen aan het bevoegde gezag, waarbij wij ons het recht voorbehouden meer en verdere bezwaren tegen deze omgevingsvergunning aan te dragen.

Als laatste willen wij u er op wijzen, dat de advocaten van Rob Scholte, namelijk advocatenkantoor Friedberg & Mahn, door ons gemachtigd zijn om naast onze zienswijze juridische stappen te ondernemen, die nodig zijn om de afgifte van de omgevingsvergunning tegen te houden en de voorgenomen sloop te voorkomen. Wat betreft de eventueel te nemen vervolgstappen gaan wij af op hun expertise.

Wij zullen deze brief met onze Zienswijze op de aanvraag Omgevingsvergunning Middenweg 172-174 in afschrift aan de griffier van de gemeenteraad doen toekomen.

Met het verzoek dit schrijven onverwijld door te sturen aan alle gemeenteraadsleden en de brief ongecensureerd te publiceren bij de ingekomen stukken op de website van de gemeenteraad van Den Helder.

Namens Rob Scholte en Rob Scholte Museum,

Marc Nihot

p/a Koninginneweg 160
1075 EE Amsterdam

Bijlagen:

- Publicatie plannen Aannemersbedrijf A. Tuin BV
- Amendement op bestemmingsplan Postkantoor 2017
- Raadsbesluit met vaststellingsbesluit bestemmingsplan Postkantoor 2017
- Rapport Anita van Breugel "Rapport • Redres; Inschrijfdocument Middenweg 172-174, Den Helder
- Leveringsovereenkomst 23 juli 2018
- Koopovereenkomst 18 februari 2018
- Verzoek tot rolvoering

