gemeente
Den Helder

Nota Van Beantwoording

Zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan
Julianadorp Noord 2009

d.d. 5 januari 2011
28 februari 2011

Hieronder zijn de zienswijzen weergegeven welke in het kader van art 3.8, lid 1 Wro door ons ontvangen zijn. (De zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.)

1. Algemeen

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Julianadorp Noord 2009 heeft vanaf 12 november 2010 gedurende 6 weken ter visie gelegen.
Het ontwerpt bestemmingsplan heeft daardoor tot en met 23 december 2010 ter visie gelegen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij twee reacties ontvangen. Deze reacties hebben wij als bijlage bij deze nota opgenomen.

In haar reactie gaf *Gedeputeerde Staten van Noord-Holland* aan geen aanleiding te zien voor het indienen van zienswijzen maar wees ons op het feit dat op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de daarbij behorende Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn vastgesteld, en in werking zijn getreden.

De tweede reactie betreft zienswijzen op het plan. Deze zijn ingediende door:

- De fam Lelijveld Middelzand 2517, 1788 CH Julianadorp;
  mede namens 19 bewoners uit Middelzand 23 en 25.

Op 23 februari 2011 en geregistreerd onder nummer AI11.01857 hebben wij een derde reactie ontvangen van DAS rechtsbijstand. Hierin dienen zij namens hun cliënten de heer A.S. Brandt en mevrouw R. Brandt- Bosman wonende aan Vogelzand 3502 zienswijzen in tegen het ontwerp plan. Deze reactie hebben wij ook als bijlage bij deze nota opgenomen.

Procedure

Binnen 12 weken na het beëindigen van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan beslist de Raad omtrent de vaststelling en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

Na vaststelling door de Raad van het voorliggende nota van beantwoording worden degenen die een zienswijze hebben ingediend onder toezending van deze zienswijzennota op de hoogte gebracht.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingtermijn bedraagt zes weken indien

- Gedeputeerde Staten of VROM- inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht t.o.v. het ontwerp.

Vervolgens kan gedurende de ter inzage termijn van zes weken een beroepsschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan plan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking m.i.v. de dag na die

- waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt
  – voor het hele bestemmingsplan - of indien een beroep is ingesteld uitgezonderd het onderdeel
- waarop het beroep betrekking heeft en waarvoor een voorlopige voorziening is ingediend.
- waarop de Raad van State uitspraak heeft gedaan
  – voor het onderdeel waartegen een beroep is ingesteld.

Op de volgende pagina's worden de zienswijzen nader behandeld en van commentaar voorzien:

2. Behandelen Zienswijzen en commentaar

Fam Lelijveld,
Middelzand 2517
1788 CH Julianadorp

Namens zichzelf en 19 bewoners uit Middelzand 23 en 25.

procedureel:

De zienswijzen zijn gedateerd op 20 november 2010 en zijn bij ons ingeboekt op 17 december 2010.
De termijn waarbinnen de zienswijzen moeten worden ingediend liep van 12 november 2010 tm 23 december 2010.
De zienswijzen zijn binnen de daartoe bestemde termijn ingediend en zijn afdoende gemotiveerd, daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Reactie:

Voorgesteld wordt de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

Inhoudelijk

De inhoud van het bestemmingsplan geeft de familie Lelijveld aanleiding tot het maken van de volgende zienswijzen tegen punt 5.2 de oude Riepel om de volgende redenen:

1. Onze tuinen liggen op het oosten en de enige plek waar wij zon in de tuin krijgen is precies de plaats waar de oude Riepel gevestigd was. Doordat de oude Riepel laagbouw was hebben wij hier nooit hinder van ondervonden maar het plan is om er tot 4 hoog flats neer te zetten wat betekend dat wij dus geen of minimaal zonlicht in de tuin krijgen. Daarbij kijken we dan tegen de zijkant van een gebouw aan waardoor ons uitzicht vreselijk belemmerd wordt.

2. Daarnaast maakten wij al jaren gebruik van het parkeerterrein als doorgang naar de van Foreestweg via het bruggetje (met de auto, te voet en met de fiets). Dit zou voor ons dus niet meer mogelijk zijn waardoor wij weinig tot niets meer hebben aan onze achterom. Wij wonen in een doodlopende straat en dit is voor ons de meest gebruikelijke doorgang.

3. Ook hebben wij op 18 november 2009 (kenmerk: AU10.00053) een verzoek ingediend om een stuk grond (gemeentegrond) bij te kopen, hier is toen negatief op geadviseerd waardoor wij nu volledig ingebouwd gaan worden. Dit is namelijk totaal niet te vergelijken met de 'Oude Riepel die daar toen stond.

4. Tenslotte is dit uit financieel oogpunt voor ons zeer ongunstig. Dit omdat als wij ons huis weer willen verkopen dit minder waard zal worden door het uitzicht op een flat terwijl wij voorheen vrij uitzicht hadden, door de parkeerplaatsen die verdwijnen en de doorgang die belemmerd wordt.

Reactie:

Algemeen
In het (oude) ter plekke geldende bestemmingsplan “Drooghe Weert Zuid 1974, eerste herziening” hebben de gronden de bestemming Buurtcentrum. Tevens is op de plankaart aangegeven dat het maximum bebouwingspercentage 40% mag zijn en de bouwhoogte 10 meter mag bedragen.

De gronden met de bestemming Buurtcentrum waren bestemd voor buurtvoorzieningen, waaronder begrepen winkels, horecabedrijven, garagebedrijven, banken alsmede gebouwen voor medische-, sociale-, culturele en recreatieve doeleinden.

Tevens konden burgemeester en wethouders in de uitwerking van het buurtcentrum woningen opnemen onder de voorwaarde dat:

- deze niet op de begane grond waren gelegen en
- voor de woningen in het centrum extra parkeerruimte wordt gereserveerd op basis van tenminste één parkeerplaats of garage per woning.

Voor de oude Riepel is vanaf 1975 met een vrijstelling ex. artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening bouwvergunning verleend en nadien met bouwvergunningen waarvoor vrijstelling ex. artikel 19 WRO is gevoerd uitgebreid. De latere vrijstellingen (en uitwerking) betroffen o.a. vrijstelling tot een bebouwingspercentage van 44%. alsmede het aanbrengen van een afsluitbare overkapping.

1. Het voorliggende bestemmingsplan voorzag in de mogelijkheid om een buurtcentrum op te richten met een maximale bouwhoogte van 10 meter op een afstand van 14 meter gerekend vanaf het perceel van de familie Lelijveld.
Het nieuwe bestemmingspan voorziet in de mogelijkheid voor het oprichten van een woongebouw met een maximale bebouwinghoogte van 12 meter gelegen op 18,5 meter bij het perceel van de familie Lelijveld vandaan. Met daarbij de opmerking dat de helft van bouwvlak voor het woongebouw een maximale bouwhoogte kent van 9 meter.

   Ons inziens is de planologische verslechtering hierdoor niet aanwezig. Dat de bewoners geen hoger gebouw gewend zijn doet niet af dat dit gebouw op grond van het oude bestemmingsplan wel te realiseren was.

   Ook ten aanzien van beschaduwing ondervinden de bewoners geen extra hinder.
De beschaduwingstekening (Bijlage 2) toont aan dat bij de maximale bouwhoogte de schaduw in het voorjaar, de zomer en het najaar niet op de belendende percelen van de indieners van de zienswijzen valt.
Alleen op 22 december zou schaduw in de tuin van Middelzand 2516 tm 2518 vallen.
Deze schaduw is echter minder dan de schaduw welke veroorzaakt zou worden indien gebruik wordt gemaakt van de bouwmogelijkheden welke het oude bestemmingsplan bieden. De schaduw wordt namelijk veroorzaakt door de maximale bouwhoogte van 9 meter (bestemmingsplan Julianadorp Noord 2009) terwijl het oude bestemmingsplan Drooghe weert Noord 1e herz. Een bouwhoogte van 10 meter toelaat en het buurtcentrum dichter op de betreffende percelen staat.

   Hierdoor kan de conclusie getrokken worden dat met het nieuwe bestemmingsplan de bewoners Middelzand 23.. en 25.. minder last hebben van mogelijke schaduwwerking.

2. Het bestemmingsplan voorziet ter plekke juist in de bestemming Verkeer-Verblijf om de openheid te behouden en er voor te zorgen dat de langzaamverkeersroute die hier loopt behouden blijft.
De gronden zijn echter in het bezit van een projectontwikkelaar , dit is altijd al de situatie geweest. De toegankelijkheid van zijn gronden wordt niet in een bestemmingsplan geregeld maar in het Burgerlijk wetboek. Het nieuwe bestemmingsplan kent ten aanzien van het gebruik geen verdere beperkingen.

3. In het door u aangehaalde schrijven (bijlage 1) geven wij aan dat wij niet bereid zijn de gronden tussen uw perceel en die behoren bij de voormalige Riepel te verkopen. Deze gronden zorgen er juist voor dat de toegankelijkheid van de percelen gegarandeerd blijven. Er bestaand dan ook geen plannen om deze gronden aan de eigenaar van de oude Riepel te verkopen.

4. Zoals in de algemene reactie en onder 1 staat aangegeven voorzag het oude bestemmingsplan al in bouwmogelijkheden. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwblok verder van de huidige woningen gelegd. Ook is de bouwhoogte voor de helft van het perceel verlaagd van 10 naar 9 meter. Voor de bewoners gelegen aan de Middelzand 23.. en 2501 tm 2512 betekend dit juist een verlaging ten opzichte wat thans mogelijk is.
Voor het Noordelijke deel is de hoogte gesteld op 12 meter. Gekozen is dit juist daar te doen omdat hier de gevolgen van schaduwwerking beperkt zijn.
Ten aanzien van het parkeren dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden, dit om te voorkomen dat het nieuwe woongebouw qua parkeren gaat drukken op de woonbuurt.

Als u meent financiële schade te leiden als gevolg van de ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan kunt u na het van kracht worden van het bestemmingsplan een verzoek ter tegemoetkoming voor planschade indienen.

Voorgesteld wordt:
de zienswijzen van de familie Lelijveld en de medeondertekenaars uit Middelzand 23.. en 25.. ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen en de zienswijzen ongegrond te verklaren.

DAS rechtsbijstand

Namens de heer A.S. Brandt en mevrouw R. Brandt-Bosman,
Vogelzand 3502
1788 MG Julianadorp

procedureel:

De zienswijzen zijn gedateerd op 22 februari 2011 en zijn bij ons ingeboekt op 23 februari 2011.
De termijn waarbinnen de zienswijzen moeten worden ingediend liep van 12 november 2010 tm 23 december 2010.
De zienswijzen zijn buiten de daartoe bestemde termijn ingediend, daarmee zijn de zienswijzen niet-ontvankelijk.

Voorgesteld wordt:
de zienswijzen van DAS rechtsbijstand ingediend namens de heer A.S. Brandt en mevrouw R. Brandt-Bosman niet-ontvankelijk te verklaren en buiten verder behandeling te laten

Inhoudelijk

DAS rechtsbijstand verzoekt indien de zienswijzen niet-ontvankelijk worden verklaard om eventueel de zienswijzen ambtshalve te behandelen.

De heer en mevrouw Brandt geven aan dat zij niet in kennis waren geldt dat het ontwerp bestemmingsplan was aangepast met de aanduiding op de verbeelding (plankaart) tot het gebruik van een deel van de gronden van Vogelzand 3501 voor workshops.

Reactie:
Bij schrijven van 4 november 2011 welke persoonlijk is overhandigd op 18 november 2010 staat
Onder punt 5 van de beantwoording vermeld hoe de workshop in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Julianadorp Noord 2009 zou worden opgenomen. Gezien de datum zijn de indieners gedurende de tervisie op de hoogte geweest van de opgenomen aanduiding in het ontwerp bestemmingsplan. (Bijlage 3)

De zienswijzen richten zich tegen het opnemen van de aanduiding workshop die het mogelijk maakt een deel van de bebouwing op het perceel Vogelzand 3501 te gebruiken voor kookworkshops.

Reactie:
Op grond van het onderliggende bestemmingsplan Vogelzand 1988 was het mogelijk de gronden binnen de bestemming wonen te gebruiken voor workshops.

De bewoners van Vogelzand 3501 hebben bij besluit van 4 november 2010 van rechtswege bouwvergunning verkregen voor het gebruik van de bebouwing als workshop.

Het opnemen van de aanduiding in het bestemmingsplan volgt derhalve de rechten die de bewoners van Vogelzand 3501 hadden op grond van het onderliggende bestemmingsplan.

In zowel het schrijven aan de familie Brandt als de van rechtswege verleende bouwvergunning wordt inhoudelijk ingegaan op het voorgenomen gebruik van de gebouwen ten behoeve van workshops. De daarin aangegeven argumenten gaan nog steeds op en ambtshalve zijn er geen nieuwe redenen om hiervan af te wijken.

Voorgesteld wordt:
Ten aanzien van deze zienswijzen geen ambtshalve wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan aan te brengen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Gedurende de procedure van het bestemmingsplan is nader gekeken naar de met name de sportvelden gelegen op de hoek Van Foreestweg, Langevliet Dit leidt tot het voorstel om ambtshalve het plan op de volgende punten aan te passen:

regels

- Het verhogen van de maximale bouwhoogte voor palen en masten van 9,00 naar 15,00 meter in artikel 10.2.2, sub a (Dit om lichtmasten op het sportterrein mogelijk te maken)
- In lid 10.2.2, lid b, het wijzigen van de benaming speelobjecten en speelwerktuigen in sportobjecten en sportwerktuigen.

4. Samengevat.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld:

a. de zienswijzen van de familie Lelijveld mede namens 19 bewoners uit Middelzand 23.. en 25.. ontvankelijk te verklaren maar niet te volgen en de zienswijzen ongegrond te verklaren.
b. De zienswijzen welke DAS rechtsbijstand heeft ingedient namens de heer A.S. Brandt en mevrouw R. Brandt-Bosman, wonende aan het Vogelzand 3502 niet-ontvankelijk te verklaren en buiten verdere behandeling te laten.
c. De raad voor te stellen bij het vaststellen van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

   regels
   - Het verhogen van de maximale bouwhoogte voor palen en masten van 9,00 naar 15,00 meter in artikel 10.2.2, sub a.
   - In lid 10.2.2, lid b, het wijzigen van de benaming “speelobjecten en speelwerktuigen” in “sportobjecten en sportwerktuigen”.

Fam. Lelijveld
Middelzand 2517
1788CH Julianadorp

GEMEENTE DEN HELDER
INGEKOMEN
17 DEC 2010
DWO

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 36
1780AA Den Helder

Juliandorp, 20 november 2010

Onderwerp: bezwaarschrift bestemmingsplan Juliandorp Noord, onderdeel de "oude Riepel"

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Via deze weg willen wij (Middelzand 2513 t/m 2518 + overige bewoners, zie bijlage met handtekeningen) binnen de wettelijk gestelde termijn bezwaar maken tegen een deel van het bestemmingsplan Julianadorp Noord, namelijk punt 5.2 de 'oude' Riepel (zie bijlage). Wij willen bezwaar maken om de volgende redenen:

1. Onze tuinen liggen op het oosten en de enige plek waar wij zon in de tuin krijgen is precies de plaats waar de oude Riepel gevestigd was. Doordat de oude Riepel laagbouw was hebben wij hier nooit hinder van ondervonden maar het plan is om er 3 tot 4 hoog flats neer te zetten wat betekend dat wij dus geen of minimaal zonlicht in de tuin krijgen. Daarbij kijken we dan tegen de zijkant van een gebouw aan waardoor ons uitzicht vreselijk belemmerd wordt.
2. Daarnaast maakten wij al jaren gebruik van het parkeerterrein als doorgang naar de van Foreestweg via het bruggetje (met de auto, te voet en met de fiets). Dit zou voor ons dus niet meer mogelijk zijn waardoor wij weinig tot niets meer hebben aan onze achterom. Wij wonen in een doodlopende straat en dit is voor ons de meest gebruikelijke doorgang.
3. Ook hebben wij op 18 november 2009 (kenmerk: AU10.00053) een verzoek ingediend om een stuk grond (gemeentegrond) bij te kopen, hier is toen negatief op geadviseerd waardoor wij nu volledig ingebouwd gaan worden. Dit is namelijk totaal niet te vergelijken met de 'oude Riepel' die daar toen stond.
4. Tenslotte is dit uit financieel oogpunt voor ons zeer ongunstig. Dit omdat als wij ons huis weer willen verkopen dit minder waard zal worden door het uitzicht op een flat terwijl wij voorheen vrij uitzicht hadden, door de parkeerplaatsen die verdwijnen en de doorgang die belemmerd wordt.

Ik verzoek u bij de vaststelling van het bestemmingsplan met bovengenoemde bezwaren rekening te
houden.

Hoogachtend,

Bewoners Middelzand 2517 A.S. Lelijveld – Krah

R. D. Lelijveld

Stuknummer: AI10.12300

Bewoners Middelzand 2516 E.A. Lelijveld

C.M. Lelijveld – Den Heijer

Bewoner(s) Middelzand 2513 Maryke Twaalhoven

Bewoner(s) Middelzand 2514 Wijngaard

Bewoner(s) Middelzand 2515 M. FAAS

Bewoner(s) Middelzand 2518 J.W. Oldenhof

Stephan Bruggeling

Handtekeningen voor bezwaar bestemmingsplan Juliandorp Noord, onderdeel de "oude Riepel"

Naam:	Adres:	Handtekening:
v. d. Dowk	Middelzand 2507	
C. Meijer	" 2510	
L. Jambe	middelzand 2511	
M. Heunebrink	middelzand 2504	
J. v. Gelder	middelzand 2503	
U. de Boer	middelzand 2508	
R. van Dijk	middelzand 2305	
A. van Orden	middelzand 2306	
D. Dijkshoorn	M.Z. 2307	
Hondijk A.C.G	M.Z. 2512.	
J. v. Ammers	M.Z. - 2501	
E. Schrader	M.Z. 2521	
M. Nipper	M.Z. 2506	

-1.732 1

GEMEENTE DEN HELDER
INGEKOMEN
23 FEB 2011

Stuknummer: AI11.01857

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Den Helder
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

Bij antwoord vermelden:	**Behandeld door:**	**Datum:**
JBG.8.09.A9810	OW	22 februari 2011
A.S. Brandt	**Telefoon:** 020-6518888	**Fax:** 020-6968878
	e-mail: ow.wagenaar@das.nl	

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Julianadorp Noord 2009

Geachte mevrouw, heer,

Namens mijn cliënten de heer A.S. Brandt en mevrouw R. Brandt-Bosman, wonende aan het Vogelzand 3502 te 1788 MG Den Helder (Julianadorp) wend ik mij tot u inzake navolgende aangelegenheid.

Met ingang van 12 november tot en met 23 december 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan Juliana Noord 2009 ter inzage gelegen. Voorafgaand hieraan heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Cliënten hadden kennis genomen van het voorontwerp en hadden tegen de inhoud geen bedenkingen. De kennisgeving met betrekking tot het ontwerp hebben clienten gemist. Zij werden bekend met de ter inzage legging op een hoorzitting van de gemeentelijke bezwaarschriftencommissie van 10 februari j.l.

Bij de behandeling van de bezwaren van cliënt tegen de van rechtswege verleende bouwvergunning voor een uitbreiding van het woonhuis ten behoeve van een kookworkshop blijkt dat in het ontwerpbestemmingsplan een nadere aanduiding op de plankaart is opgenomen. Hiervan zijn clienten niet eerder (en tijdig!) in kennis gesteld. Cliënten zijn verontwaardigd over de handelswijze van het college van burgemeester en wethouders in dezen. Het college was bekend met de bezwaren van cliënten tegen de vestiging van de kookworkshop. Op grond van het fair-play beginsel had het college cliënten moeten wijzen op de wijziging op de plankaart. Nu het college dit heeft nagelaten zijn cliënten van oordeel dat zij alsnog in hun zienswijze dienen te worden ontvangen.

Cliënten maken ernstig bezwaar tegen de vestiging van de kookworkshop. Ik zal de bezwaren toelichten.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam
Karspeldreef 15
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

Fortis 24 31 33 359 (premie)
Fortis 24 31 60 496 (overig)

KvK 33110754

336-014

De term kookworkshop dekt niet de lading van de activiteiten. Ter plaatse worden kookworkshops voor kinderen en volwassen georganiseerd. Daarnaast worden er proeverijen georganiseerd, waaronder wijnproeverijen. Ook worden er vanuit de woning catering activiteiten verricht. De naam van het bedrijf luidt dan ook Proeverij. Het moge duidelijk zijn dat de naam meer omvat dan het geven van workshops. Dit blijkt ook uit het feit dat het bedrijf zich op de startpagina Julianadorp heeft laten opnemen in de categorie Eten en Drinken, waaronder alleen restaurants en cafés worden genoemd. Aldus is er sprake van een horecabedrijf dat zich heeft gevestigd in een woonomgeving. In het bestemmingsplan is voor horeca een aparte bestemming opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders is overigens van oordeel dat de activiteiten workshop en catering conform de drank en horecawet aangemerkt moeten worden als horeca activiteiten. Het is dan ook volstrekt onduidelijk waarom thans een aparte aanduiding is opgenomen terwijl er voor de activiteiten al een bestemmingsdefinitie bestaat.

Opvallend is dat de term kookworkshop niet nader is gedefinieerd. Hiermee komt de rechtszekerheid in het geding. Namelijk hoe kan het college van B & W de activiteiten beperkt houden als er geen concrete definitie in het bestemmingsplan is opgenomen?

Bij de beoordeling van de aanvraag tot afgifte van een bouwvergunning is het college er vanuit gegaan dat de activiteiten beperkt in omvang zijn. Het college volgt de mededelingen van de aanvrager. Maar is dat een juiste veronderstelling? Naar het oordeel van cliënten niet. Er is bijvoorbeeld geen beperking opgelegd aan het aantal workshops dat per week gegeven wordt. Evenmin wordt er in het bestemmingsplan een beperking opgelegd aan het aantal vierkante meters dat voor de workshops gebruikt mag worden. Ook is er geen beperking in tijd(sduur) en voorts is er geen beperking in het aantal personen dat ter plaatse maaltijden kan maken en nuttigen. Voorzover aanvrager heeft aangegeven de activiteiten beperkt te houden zal er een probleem ontstaan wanneer de toezeggingen niet worden nagekomen en het college tot handhaving wenst over te gaan.

Ook wordt er gewezen op de beperkte parkeerruimte en de toename van de verkeersdruk binnen de woonwijk.

Het is op vorenstaande gronden dat cliënten uw raad verzoeken voor dit onderdeel van het bestemmingsplan de goedkeuring te onthouden.

Mogelijk ten overvloede wijs ik u er op dat indien u van oordeel bent dat de zienswijze niet ontvankelijk verklaard zou moeten worden omdat deze buiten de termijn is ingediend, dat uw raad een eigen beoordelingsruimte toekomt en dat u op grond daarvan ambtshalve goedkeuring kunt onthouden aan (onderdelen van) het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

DAS

Dhr. mr. O.W.Wagenaar

3308-013

BIJLAGE 1

Postbus 36
1780 AA Den Helder

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

www.denhelder.nl
info@denhelder.nl

telefoon (0223) 67 1200
fax (0223) 67 1201

Familie Lelijveld - Krah
Middelzand 2517
1788 CH DEN HELDER

datum: 12 januari 2010
kenmerk: AU10.00053
afdeling: Ruimte, Wonen en Ondernemen
contactpersoon: dhr. H. Collet
doorkiesnummer: 8936
bijlagen:
onderwerp: Aanvraag grond achter Middelzand 2517 en 2516.

Geachte familie Lelijveld-Krah,

Naar aanleiding van uw brief van 18 november 2009, bij ons ingeboekt onder nummer AI09.11921, waarin u, mede namens de bewoners van het perceel Middelzand 2516, verzoekt om een stukje grond, gelegen achter de woningen en grenzende aan het parkeerterrein van het voormalige winkelcentrum "De Riepel", te mogen verwerven ten behoeve van de uitbreiding van de tuinen, delen wij u het volgende mee.

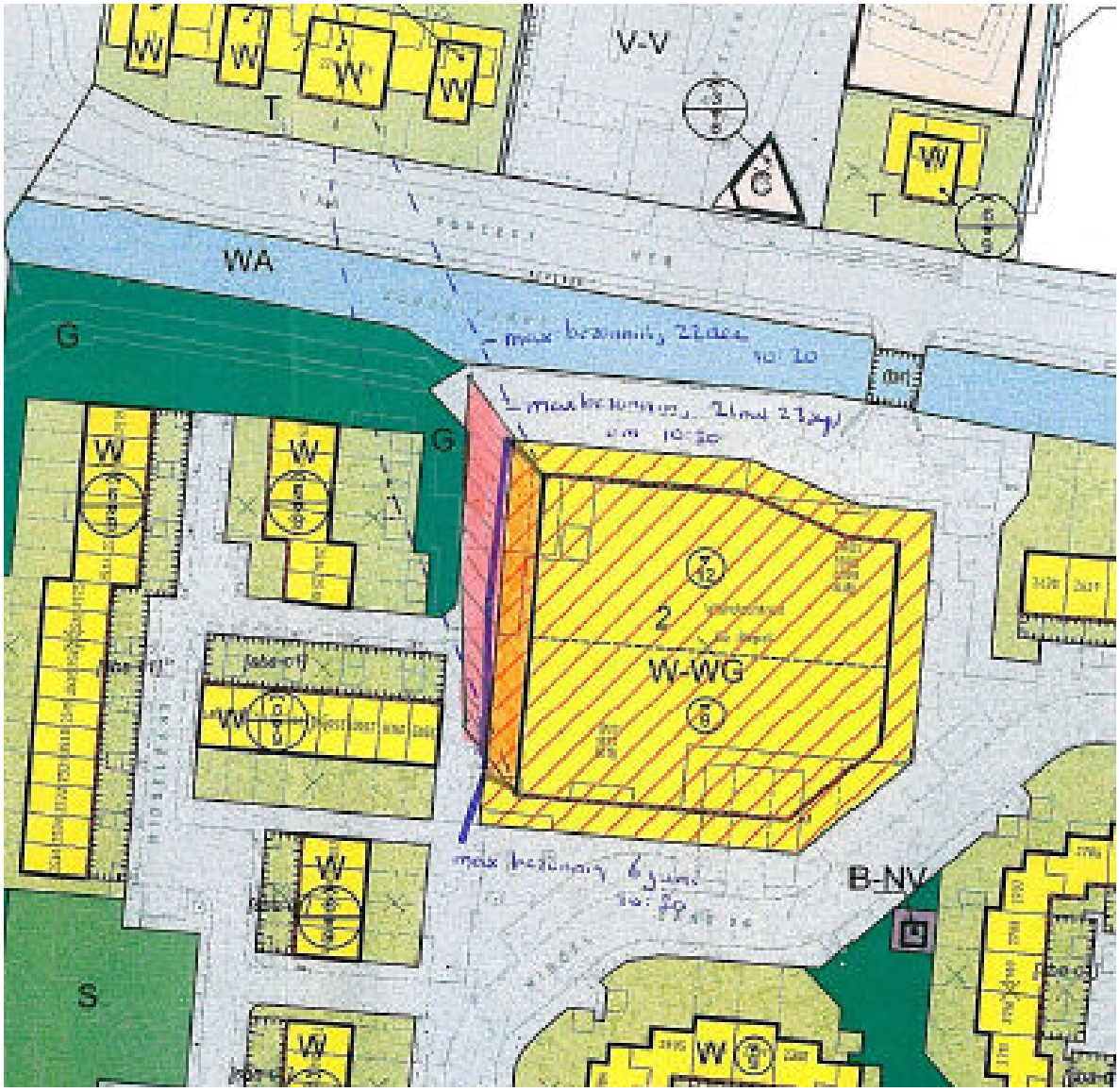
Zoals inmiddels met u werd besproken heeft de gemeente slechts een klein strookje grond achter uw woning in eigendom. De rest van de door u gevraagde grond behoort tot het complex van het voormalige en inmiddels gesloopte winkelcentrum "De Riepel", wat particulier eigendom is. Daar het op dit moment bij ons nog niet bekend is wat voor soort nieuwe bebouwing er op deze grond zal worden gerealiseerd, achten wij het dan ook niet gewenst op vooruitlopend op de toekomstige ontwikkelingen thans al een kleine strook grond aan u te verkopen. Op uw verzoek hebben wij dan ook afwijzend beschikt.

Voor nadere informatie kunt u zich zonodig in verbinding stellen met de bovengenoemde medewerker van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen, team Grondzaken, telefonisch bereikbaar onder het in de marge genoemde doorkiesnummer of mobiel 06-515 718 48.
Wij menen u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.
hco/mpv

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,
namens dezen,
de manager van de afdeling
Ruimte, Wonen en Ondernemen,

dr. H. Kaag-van der Boon

Bijlage 2 (Schaduwdiagram)



Bijlage 3

gemeente
Den Helder

Postbus 36
1780 AA Den Helder

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

www.denhelder.nl
info@denhelder.nl

Telefoon 14 0223
Fax 0223 67 1201

Kopiehouders: DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., t.a.v. de heer mr. G.L.M. Teeuwen, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM

De heer en mevrouw Brandt
Vogelzand 3502
1788 MG JULIANADORP

AFGEGEVEN 18 NOV. 2010

AANTEKENEN

datum: 5 november 2010
kenmerk: AU10.12569
afdeling: Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
contactpersoon: Dhr. A. Visser
telefoonnummer: (0223) 67 8620
bijlagen: 1
onderwerp: Bouwvergunning van rechtswege

Geachte heer en mevrouw Brandt,

U heeft bezwaar tegen het gebruik van een deel van de woning (aanbouw) Vogelzand 3501 als workshopruimte. In reactie op uw handhavingsverzoek hebben wij op 25 maart 2010 van de heer Van der Sluis een aanvraag om een reguliere bouwvergunning ontvangen voor het legaliseren van de workshopruimte in de woning op het perceel Vogelzand 3501 te Julianadorp.

Bij de heroverweging in het kader van de ontheffingsprocedure ex artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening hebben wij geconstateerd dat inmiddels de bouwvergunning van rechtswege is verleend. Op basis van onderstaande redenering zijn wij tot deze conclusie gekomen.

Het perceel Vogelzand 3501 is begrepen in het bestemmingsplan "Vogelzand 1988" en heeft hierin de bestemming "bebouwing met bungalows vrijstaand (Ebv)". Het toegestane gebruik is overeenkomstig het bestemmingsplan: "wonen" en voor zover de gronden niet zijn bebouwd "tuin en erf". Artikel 15 van het bestemmingsplan kent een algemene gebruiksbepaling: *"het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken, op een wijze of tot een doel strijdig met de bij dit plan aan deze gronden en bouwwerken gegeven bestemming"*.

Het bestemmingsplan laat zich niet uit over beroepen die aan huis zijn toegestaan.

In het kernbesluit van 17 mei 1995 (Veldhoven, BR 1995, 851) is de Kroon nader ingegaan op de aanvaardbaarheid van de uitoefening van z.g. "aan huis gebonden beroepen" binnen een woonbestemming. Hierin is opgemerkt dat indien de gewenste activiteiten naar aard en omvang niet in strijd zijn met de woonfunctie, deze activiteiten in het plan niet worden uitgesloten. Een vergelijkbare overweging is ook te vinden in het K.B. 25 juni 1993 nr. 5306 Waalre (BR 1993, 711): *"Naar ons oordeel is het uitoefenen van een beroep aan huis, tenzij het bestemmingsplan het tegendeel bepaalt, niet strijdig met de woonbestemming, mits het perceel in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt"*.

De kernvraag die speelt bij de beoordeling van een verzoek -is een bepaald gebruik toelaatbaar ofwel verdraagt het gebruik zich met de woonbestemming- dient beantwoord te worden aan de hand van de ruimtelijke uitwerking (uitstraling) die dat gebruik gezien z'n aard, omvang en intensiteit op de onmiddellijke omgeving heeft. Beoordeeld moet worden of deze uitstraling dusdanig is dat deze niet meer valt te rijmen met de woonfunctie van het betrokken pand of perceel.

Vorenstaande blijkt uit de uitspraak van de Afdeling rechtspraak Raad van State van 22 juni 1993 (no. S03.93.1721, avondschool Noordwijk). In deze uitspraak betrof het activiteiten tot het geven van (administratie)cursussen in een eengezinswoning (op de volledige begane grond). Sprake was van een professioneel opgezette organisatie waarvoor enige docenten werkzaam waren. Het geven van de cursussen vanuit een eengezinswoning had te maken met de bedrijfsfilosofie. De ondernemer was zelf niet woonachtig in het betreffende pand.

In onderliggende aanvraag blijft de woonfunctie in overwegende mate behouden. De ruimte ten behoeve van het geven van workshops bedraagt niet meer dan 35 m². De woning heeft een oppervlakte van ruim 130 m². Mevrouw Van de Sluis (zij verzorgt de workshops) is zelf met haar partner woonachtig in de betreffende woning. De workshops worden ook alleen door haar verzorgd.

Gelet op bovenstaande zijn wij tot het oordeel gekomen dat het gevraagde gebruik passend moet worden geacht binnen de gebruiksvoorschriften die het vigerende bestemmingsplan kent.

Op grond van artikel 46 van de Woningwet zijn wij gehouden binnen een termijn van twaalf weken na datum van ontvangst van de bouwaanvraag de beslissing daaromtrent aan de aanvrager mede te delen, tenzij er sprake is van een ontheffingsprocedure op grond van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat dit niet gebeurd is en wij verzuimd hebben op grond van artikel 46, tweede lid, van de Woningwet onze beslissing éénmalig met maximaal zes weken te verdagen, is de door de heer Van der Sluis gevraagde bouwvergunning van rechtswege verleend.

Desalniettemin hebben wij toch de door DAS Rechtsbijstand namens u ingediende zienswijze behandeld.

Samengevat zijn de volgende zienswijzen ingediend.

1. Onze stelling dat de activiteiten kunnen worden gekwalificeerd als aan huis gebonden beroep is onjuist, horeca-activiteiten kunnen niet worden gekwalificeerd als een aan-huis-gebonden-beroep, ook niet versluierd onder de noemer "workshop";
2. Overlast:
   a. Geluidsoverlast naar aanleiding van de activiteit: komen en gaan bezoekers alsmede vanwege het geluid dat de gasten binnen en buiten produceren;
   b. stankoverlast vanwege het gebruik van de keuken;
   c. verkeer en parkeren, parkeerplaatsen voldoen niet en de verkeerssituatie kan op zich zelf geen extra bedrijfsmatig verkeer verwerken;
3. Niet is onderzocht of de daadwerkelijke activiteiten op grond van de geldende wet- en regelgeving die gelden voor horecaondernemingen, zijn toegestaan. Er wordt niet voldaan aan de inrichtingseisen van de Horecawet alsmede niet aan de milieueisen als opgenomen in het Activiteitenbesluit;
4. Onze stelling dat wordt voldaan aan de VNG richtlijn milieu en bedrijfszonerig is onjuist, klaarblijkelijk is door ons niet uitgegaan van horecagebruik;
5. een te verlenen ontheffing laat de exploitatie van een volwaardig horecabedrijf toe, dan wel de exploitatie van een grootschalig horeca-workshopbedrijf hetgeen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening absoluut niet gewenst is;
6. De 2 extra niet-bestaande parkeervoorzieningen worden middels het indienen van bouwtekeningen behorende bij de bouwaanvraag ter legalisatie van de workshopruimte, op papier gerealiseerd (bestaande en nieuwe situatie). Het accepteren van deze tekeningen betekent het impliciet accepteren en legaliseren van 2 extra parkeerplaatsen;
7. onjuistheid van de aanvraag, de familie Van der Sluis heeft getekend voor een aanvraag waarvan aantoonbaar is dat deze niet naar waarheid is opgesteld en ingevuld;
8. de termijn van indienen van de aanvraag tot legalisatie van de workshopruimte is overschreden, hierdoor is geen gehoord gegeven door familie Van der Sluis aan de door afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving vereiste inlevertermijn.

Ten aanzien hiervan merken wij het volgende op:

1. Bouwvergunning is aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik woonkeuken in workshopruimte. De workshops zijn kinderfeestjes in groepen van 6 tot 10 kinderen. De feestjes variëren van taart maken tot high tea voor kinderen. Aansluitend is de mogelijkheid om pannenkoeken of patatjes te eten met de kinderen. Daarnaast is er een aangepast programma voor volwassenen. Dit bestaat uit taart decoreren, tapas maken en high tea avonden. Deze groepen bestaan uit maximaal 8 volwassenen. Tevens is het mogelijk om via internet een taart en/of salades te bestellen.

De activiteiten workshop en "catering" (taarten en salades te bestellen via internet) dienen conform drank en horecawet te worden aangemerkt als horeca activiteiten. Het voorontwerp concept bestemmingsplan "Julianadorp Noord" zoals deze ter inzage heeft gelegen staat slechts de horeca activiteit "pension" toe.

Nu de activiteiten niet in het toekomstige beleid passen, dient een belangenafweging plaats te vinden of de activiteiten wel of niet aanvaardbaar zijn. Deze afweging dient gemaakt te worden aan de hand van de ruimtelijke uitwerking/uitstraling die het gewenste gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft.

Aansluiting is gezocht bij het boekje Bedrijven en milieuzonering. In dit boekje van de VNG komt het geven van workshops niet voor. Er dient daarom zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij een vergelijkbare activiteit. Wat betreft de workshop zijn min of meer vergelijkbaar:

SBI-code 5224: detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel
SBI-code 553: restaurants en cafés

Beide activiteiten (5224 en 553) vallen onder de categorie indeling functiemenging A. Activiteiten die onder A vallen zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Voor 5224 wordt een verkeersaantrekking aangegeven van 1P wat betekent dat het gaat om een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking. Voor 553 wordt 2 P gegeven (aanzienlijke verkeersaantrekkende werking). Het betreft hier een gering aantal feestjes per week (er kan maar 1 feestje per dagdeel worden gegeven) en er is geen sprake van een continu stroom van bezoekers.

2. Overlast
   a. Zoals gesteld is aansluiting gezocht bij het boekje Bedrijven en milieuzonering. Vergelijkbare activiteiten zijn detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel (5224) en restaurants en cafés (553). Volgens de VNG richtlijnen kennen deze beide richtlijnen een richtafstand voor geluid van 10C. De C staat voor continu. Hiermee wordt aangegeven dat de betreffende activiteit de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

      De richtafstand van 10 meter geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die activiteiten/bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.
      De afstand gemeten tussen het bouwblok van de woning op het perceel Vogelzand 3502 en de aanbouw van Vogelzand 3501 welke in gebruik is ten behoeve van workshopactiviteiten is ruim 15 meter. Voldaan wordt derhalve aan de richtafstand van minimaal 10 meter.

      Ten aanzien van de bepaling C (continu bedrijf) wordt gesteld dat hier geen sprake van is. Er is slechts sprake van workshopactiviteiten met een gering aantal feestjes per week (er kan maximaal 1 feestje per dagdeel worden gegeven). Hier is geen sprake van een professionele bakkerij die 's nachts ook in bedrijf is.

   b. In de workshopruimte is een mechanische ventilatie (mv) aanwezig die voldoet aan de milieueisen. Het betreft een mv die ook wordt gebruikt in horeca gelegenheden. Tevens is er een prefab vetafscheider aanwezig.

   c. Ten behoeve van de workshopruimte zijn door de familie Van der Sluis een tweetal extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen voldoen aan de norm die geldt voor gestoken parkeerplaatsen, zij hebben een lengte van 5 meter.

      Wanneer gekeken wordt naar de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering en de activiteiten 5224 en 553, blijkt dat deze activiteiten een norm kennen van 1P. Dit wil zeggen dat de activiteit potentieel geringe verkeersaantrekkende werking heeft.

      In de bijlage van het voorontwerp bestemmingsplan staat voor diverse soorten gebruik een parkeernorm weergegeven. De activiteit workshop geven staat hierin niet vermeld. Gelet hierop is aansluiting gezocht bij andere soorten gebruik die wel in deze bijlage wordt genoemd. Zo geldt voor een wijk- buurt en dorpscentra 3,25 parkeerplaats per 100m² bruto vloeroppervlak (bvo). Commerciële dienstverlening

kent een parkeernorm van 2,75 parkeerplaatsen per 100m² bvo. De workshopruimte heeft een oppervlakte van 35 m². Uitgaande van 3,25 parkeerplaatsen per 100m² bvo zou familie Van der Sluis moeten voorzien in ruim 1 parkeerplaats, naar boven afgerond betekent dit dat twee parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn zoals reeds vermeld door de familie Van der Sluis gerealiseerd.

Overigens adviseert de familie Van der Sluis haar gasten om aan de randweg de auto's te parkeren.

3. Wanneer iemand in zijn horecagelegenheid alcoholische dranken wilt verstrekken (of wanneer iemand niet bedrijfsmatig, maar wel tegen betaling alcoholische dranken schenkt) dient hij in het bezit dient te zijn van een zgn. Drank- en Horecavergunning. Deze wordt afgegeven als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het aangevraagde gebruik van de aanbouw als workshopruimte voor het geven van kinderfeestjes en workshops taart decoreren, tapas of een high tea maken, is niet vergunningsplichtig in het kader van de Drank- en Horecawetgeving.

   Zoals reeds onder 2b is vermeld voldoet het bedrijf (workshopruimte) aan de milieueisen.

4. Onder 1 en 2a is reeds nader ingegaan op de inpassing in de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering. Workshop staat in deze richtlijn niet in benoemd, gelet hierop is aansluiting gezocht bij vergelijkbare activiteiten, te weten detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel (5224) en restaurants en cafés (553).

5. Op de plankaart van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding SW-W opgenomen voor het perceel Vogelzand 3501. Dit betekent: een specifieke vorm van wonen, workshops toegestaan. In de planvoorschriften staat dat ter plekke van de aanduiding SW-W, kookworkshops zijn toegestaan. En onder workshop wordt verstaan: een gelegenheid waarbij men gezamenlijk creatief bezig is.

   Er is dus sprake van workshops die zijn toegestaan en niet van een volwaardig horeca workshopbedrijf. Hierbij wordt opgemerkt dat ook geen volwaardig horeca workshopbedrijf kan worden gerealiseerd nu de bouwvergunning van rechtswege is verleend. Op het moment dat de woonfunctie van het pand op het perceel Vogelzand 3501 niet in overwegende mate meer behouden wordt, dan past het gebruik niet meer binnen het bestemmingsplan.

6. Het aanleggen van parkeerplaatsen op eigen terrein is niet vergunningsplichtig. Ten aanzien van de stelling dat door de aanleg van deze parkeerplaatsen een parkeergelegenheid op de openbare weg ten behoeve van de bewoners danwel de bezoekers van Vogelzand 3502 en 3503 verloren gaat, wordt het volgende gesteld. Het gebruik van de toegangsweg tot de woningen Vogelzand 3501 tot en met 3503 voor parkeren is gelet op de breedte van de weg geen voorgestaan gebruik. De toegang tot met name de woningen op de percelen Vogelzand 3502 en 3503 wordt hierdoor gehinderd hetgeen niet gewenst is. Dit ook met het oog op eventueel calamiteitenverkeer zoals de Brandweer.

7. In eerste instantie is de bouwaanvraag ingediend met een onjuiste omschrijving. Gelet op het feit dat bekend was dat de aanvraag diende ter legalisatie van het gebruik is de aanvrager hierop geattendeerd waarna de aanvraag hierop is aangepast.

8. De bedoelde termijn is een termijn van orde. In het kader van de handhavingsprocedure wordt iemand bij een strijdige situatie eerst een termijn gegund waarbinnen hij/zij de strijdige situatie kan opheffen danwel een bouwvergunning kan aanvragen indien legalisatie in beginsel mogelijk lijkt.

Gelet op vorenstaande motivering geven de ingediende zienswijze ons geen aanleiding om de gevraagde bouwvergunning (met ontheffing als deze nodig zou zijn geweest) niet te verlenen. Wij benadrukken dat onze bovenstaande overweging in deze in beginsel niet relevant meer is nu de bouwvergunning van rechtswege is verleend.

Wij wijzen u op de mogelijkheid tot het indienen van een gemotiveerd schriftelijk bezwaarschrift krachtens de Algemene wet bestuursrecht, in het geval u van mening bent door het verlenen van bedoelde bouwvergunning rechtstreeks in uw belang te zijn getroffen. Dit bezwaarschrift moet binnen zes weken na deze kennisgeving worden ingediend bij Burgemeester en Wethouders, Postbus 36, 1780 AA Den Helder.

Het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Een eventuele schorsing van de bouwvergunning zal via een aparte procedure bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank te Alkmaar moeten worden bewerkstelligd.

Wij vertrouwen erop u met het bovenstaande naar genoegen te hebben ingelicht. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker, via het in het briefhoofd vermelde telefoonnummer.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
H. Raasing