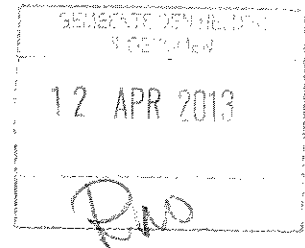


50



Raad van de gemeente Den Helder
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

Stuknummer: A113.03241



Datum
10 april 2013

Ons nummer
201206013/1/R1

Uw kenmerk

Onderwerp
Den Helder
Bp. Landelijk Gebied 2011

Behandelend ambtenaar
J. Jhauw
070-4264845

In de bovenvermelde zaak is een tussenuitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.
De behandeling van deze zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.
Over de verdere behandeling van de zaak ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

De administratie is op 29 en 30 april en 10 mei gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Stacaravanpark en Camping 't Noorder Sandt B.V. en anderen, gevestigd onderscheidenlijk wonend te Julianadorp, gemeente Den Helder (hierna in enkelvoud: de camping),
2. de vennootschap onder firma Fa. D.P. de Graaf, gevestigd te Julianadorp, gemeente Den Helder, appellanten,

en

de raad van de gemeente Den Helder,

Procesverloop

Bij besluit van 19 maart 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2011" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de camping en de vennootschap onder firma beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De camping heeft een nader stuk ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 januari 2013, waar de camping, vertegenwoordigd door mr. J. Geelhoed, advocaat te Naaldwijk, de vennootschap onder firma, vertegenwoordigd door R.J. de Graaf, en de raad, vertegenwoordigd door ing. H.J. Winter, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend met toepassing van artikel 8:68 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en de raad om een nadere toelichting gevraagd. Bij brief van 30 januari 2013 heeft de raad aan dit verzoek voldaan. Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft De Graaf daarop een reactie ingediend.

De raad heeft na zitting een nader stuk overgelegd. Hierop heeft de camping een reactie gegeven.

Met toestemming van partijen is een nadere zitting achterwege gebleven. De Afdeling heeft het onderzoek vervolgens gesloten.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, zoals dat luidde ten tijde van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.
2. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en voorziet daarnaast in de inpassing van het zogenoemde bouwplan "Pueblo" dat betrekking heeft op de bouw van 28 recreatiewoningen op het perceel gelegen tussen de Zanddijk, het Noorder Sandt en Orchis.
3. De raad betwist de ontvankelijkheid van het beroep van de vennootschap onder firma. In dit verband wijst de raad er allereerst op dat de zienswijze is ingediend door R.J. de Graaf, mede namens de vennootschap onder firma. De zienswijze is echter slechts ondertekend door R.J. de Graaf. Nu voorts geen machtiging bij de zienswijze is gevoegd

waarin de vennootschap onder firma R.J. de Graaf heeft gemachtigd namens haar een zienswijze naar voren te brengen, moet de zienswijze geacht worden alleen naar voren te zijn gebracht door R.J. de Graaf, aldus de raad. Gelet hierop dient het beroep van de vennootschap onder firma volgens de raad niet-ontvankelijk te worden verklaard. Voor zover het beroep is ingesteld door R.J. de Graaf, stelt de raad zich op het standpunt dat hij op meer dan een kilometer afstand van het plangebied woont en derhalve geen belanghebbende is bij het onderhavige plan.

3.1. De Afdeling overweegt dat ter zitting is gebleken dat R.J. de Graaf slechts namens de vennootschap onder firma beroep heeft ingesteld. Voorts overweegt de Afdeling dat de zienswijze naar voren is gebracht en is ondertekend door R.J. de Graaf, mede namens de vennootschap onder firma. Bij het beroepschrift is een machtiging gevoegd waarin de vennootschap onder firma R.J. de Graaf machtigt haar te vertegenwoordigen in de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Bij de zienswijze ontbrak deze machtiging. Nu de raad heeft nagelaten op grond van artikel 6:6 van de Awb de vennootschap onder firma in de gelegenheid te stellen deze machtiging te overleggen in de zienswijzenfase, kan het ontbreken van deze machtiging niet aan de vennootschap onder firma worden tegengeworpen. De zienswijze is, mede gelet op de bij het beroep gevoegde algemene machtiging die betrekking heeft op bestemmingsplanprocedures waarin de vennootschap onder firma belanghebbende is, derhalve mede naar voren gebracht door de vennootschap onder firma.

Het betoog van de raad faalt.

4. De vennootschap onder firma richt zich onder meer tegen het bepaalde in artikel 3, lid 3.2.1, gelezen in samenhang met lid 3.2.2, aanhef en onder a, van de planregels dat op gronden met de bestemming "Agrarisch" bij recht de mogelijkheid wordt geboden een oppervlakte van 1,5 ha te bebouwen. Volgens haar dient het plan, evenals het vorige bestemmingsplan, te voorzien in de mogelijkheid om bij recht slechts 1 ha te bebouwen, waarbij in het kader van een afwijkingsprocedure per individueel geval wordt bezien of de te bebouwen oppervlakte kan worden verruimd tot 1,5 ha. In dit verband heeft zij er ter zitting op gewezen dat uitbreiding van bebouwing op het aan haar perceel grenzende perceel gelet op het feit dat ter plaatse slechts één ontsluitingsweg aanwezig is, overlast kan geven.

4.1. Het betoog faalt. De Afdeling verwijst voor de motivering van dit oordeel naar rechtsoverweging 2.4.1, eerste alinea, in de tussen partijen gewezen uitspraak van de voorzitter van de Afdeling van 6 augustus 2012, zaak nr. 201206013/2/R1 (www.raadvanstate.nl). De Afdeling ziet op dit punt geen aanleiding voor een ander oordeel dan dat van de voorzitter. Daarbij betreft de Afdeling dat ter zitting is gebleken dat als gevolg van de bestreden planregels bebouwing op het aangrenzende perceel slechts in noordwestelijke richting kan worden uitgebreid en die uitbreiding een maximale diepte van slechts 4 m mag hebben.

5. De vennootschap onder firma richt zich verder tegen het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor gronden in de nabijheid van haar perceel aan de Rijksweg 80. Zij betoogt in de eerste plaats dat haar

windmolens ten onrechte niet als zodanig zijn bestemd. Voorts voert zij aan dat in het oosten van het plangebied bunkers liggen die deel uitmaken van de Atlantikwall en/of de Stelling van Den Helder en dat derhalve op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 21 juni 2010 (hierna: PRVS) in het plan een regeling ter bescherming van deze bunkers had moeten worden opgenomen.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de oude windmolens ter plaatse inmiddels zijn gesloopt en dat het bestemmingsplan geen nieuwe windmolens toestaat. In dit verband is van belang dat de raad het niet wenselijk acht om bij recht, en derhalve in het bestemmingsplan, buiten de terreinmaten een hogere bouwhoogte dan 1,5 m toe te staan, omdat de grootte en aard van het bouwwerk storend kunnen zijn in het open landschap. Wel acht de raad het mogelijk dat via een buitenplanse afwijkingsprocedure de herbouw van de windmolens wordt toegestaan. Ter zitting heeft de raad zich voorts op het standpunt gesteld dat er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geen concreet plan voor de herbouw van de windmolens lag.

De raad stelt zich voorts op het standpunt dat de eventuele bunkers in het oosten van het plangebied geen deel uitmaken van de Atlantikwall en evenmin van de Stelling van Den Helder. Er bestond derhalve op grond van de PRVS in samenhang gezien met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (hierna: Leidraad) geen verplichting om hiermee rekening te houden bij de vaststelling van het bestemmingsplan, aldus de raad.

5.2. Vaststaat dat de voormalige windmolens buiten de terreinmaat van 1,5 ha als bedoeld in artikel 3, lid 3.2.2, onder a, van de planregels, stonden. Ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, aanhef en onder a, zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde slechts toegestaan binnen de terreinmaat. Derhalve zijn nieuwe windmolens ter plaatse in het plan niet toegestaan.

5.3. De Afdeling overweegt dat uit het standpunt van de raad dat via een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid de windmolens kunnen worden toegestaan, volgt dat er op voorhand geen planologische bezwaren bestaan tegen de oprichting van de windmolens. Dat wel planologische bezwaren kunnen bestaan tegen de oprichting van andere bouwwerken van meer dan 1,5 m hoog buiten de terreinmaat, betekent niet dat de raad reeds daarom heeft kunnen afzien van het toestaan van de windmolens. In dit kader is van belang dat de raad in het bestemmingsplan een specifieke regeling ten behoeve van de desbetreffende windmolens had kunnen opnemen. Voorts is ter zitting aannemelijk geworden dat, anders dan de raad heeft gesteld, er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een concreet plan voor de bouw van de windmolens lag, zodat de raad evenmin vanwege het ontbreken hiervan heeft kunnen afzien van het toestaan van de windmolens. Hierbij betreft de Afdeling dat ter zitting is gebleken dat de vennootschap onder firma ter onderbouwing van haar verzoek om het toestaan van de windmolens een foto van de oude windmolens en een foto van de door haar gewenste windmolens heeft overgelegd. Voorts is ter zitting gebleken dat zij bij een inspreekmogelijkheid de omvang van de gewenste windmolens heeft aangegeven. Dat in het begeleidend schrijven bij de foto's is aangegeven dat

de windmolens in de omgeving van de oude windmolens zullen worden opgericht, vormt onvoldoende grond voor het oordeel dat geen sprake is van een concreet plan. In dit verband is van belang dat, zo er voor de raad hieromtrent al onduidelijkheid zou bestaan, het op de weg van de raad had gelegen de vennootschap onder firma te vragen naar de exacte locatie. Gelet op het vorenstaande heeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten onrechte geen standpunt ingenomen omtrent het al dan niet toestaan van de windmolens.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover het betreft het niet toestaan van de door de vennootschap onder firma gewenste windmolens onzorgvuldig is voorbereid en derhalve is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

5.4. In de Leidraad zijn de Atlantikwall en de Stelling van Den Helder aangeduid op een kaart. Uit deze kaart in samenhang bezien met de verbeelding volgt dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de eventueel in het oosten van het plangebied aanwezige bunkers geen deel uitmaken van de Atlantikwall en evenmin van de Stelling van Den Helder. Reeds hierom bestaat geen grond voor het oordeel dat, gelet op de PRVS en de Leidraad, in het plan een regeling had moeten worden opgenomen die voorziet in de bescherming van deze bunkers.

6. De camping betoogt dat de raad ten onrechte geen zelfstandige ruimtelijke afweging heeft gemaakt omtrent de inpassing van het bouwplan "Pueblo". In het bijzonder heeft de raad ten onrechte niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken dat het bouwplan in strijd is met de tussen de camping, de gemeente en Van der Hooft Beheer B.V. gesloten overeenkomsten. Voorts is volgens de camping gelet op onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.), categorie 10, ten onrechte niet beoordeeld of een milieueffectrapport (hierna: mer-beoordeling) voor de bouwbaarheid moet worden gemaakt.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij de ruimtelijke onderbouwning die is opgesteld ten behoeve van de op grond van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleende vrijstelling en bouwvergunning tot de zijne heeft gemaakt. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat de bedoelde overeenkomsten zijn betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan en dat deze hieraan niet in de weg staan. De raad stelt zich verder op het standpunt dat het bestemmingsplan, afgezien van de inpassing van het bouwplan "Pueblo", conserverend van aard is.

6.2. Uit de nota van beantwoording van de zienswijzen, welke nota de raad bij het bestreden besluit heeft vastgesteld, volgt dat de ruimtelijke onderbouwning behorende bij de vrijstelling ten behoeve van het bouwplan "Pueblo" mede ten grondslag is gelegd aan het bestemmingsplan. Voorts is deze ruimtelijke onderbouwning als bijlage 6 bij de plantoelichting gevoegd. Hieruit volgt dat de raad deze ruimtelijke onderbouwning tot de zijne heeft gemaakt. Reeds hierom bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad geen zelfstandige ruimtelijke afweging aan de inpassing van het bouwplan "Pueblo" in het bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegd. Dat de raad zich volgens de camping genoodzaakt voelde tot de inpassing van het

bouwplan in het bestemmingsplan, wat hier ook van zij, doet er niet aan af dat aan de inpassing een door de raad gemaakte ruimtelijke afweging ten grondslag ligt. Uit het vorenstaande volgt dat de raad de inpassing van het bouwplan "Pueblo" wenselijk acht, zodat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet behoefde te betrekken de vraag of het college van burgemeester en wethouders al dan niet bevoegd was om de bouwvergunning in te trekken.

6.3. Wat betreft de gestelde strijdigheid van het bestemmingsplan, voor zover daarmee de bouw van 28 recreatiewoningen op het perceel gelegen tussen de Zanddijk, het Noorder Sandt en Orchis mogelijk wordt gemaakt, met drie overeenkomsten, overweegt de Afdeling als volgt.

Op 30 november 1999 is de zogenoemde Lagrand-overeenstemming tussen de camping, Van der Hooft Beheer B.V. en de gemeente bereikt. Ter uitwerking van deze overeenstemming is op 19 april 2000 tussen de camping en de gemeente een overeenkomst gesloten en op 13 december 2001 tussen Van der Hooft Beheer B.V. en de gemeente.

Nu de camping geen partij is bij de tussen de gemeente en Van der Hooft Beheer B.V. gesloten overeenkomst van 13 december 2001, kan zij hierop geen beroep doen in deze procedure. Bovendien is ter zitting gebleken dat deze overeenkomst reeds op 19 december 2002 is ontbonden.

Wat betreft de zogenoemde Lagrand-overeenstemming van 30 november 1999 en de tussen de camping en de gemeente op 19 april 2000 gesloten overeenkomst, overweegt de Afdeling als volgt. Een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan dient in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening en het recht. De raad kan een bestemmingsplan vaststellen dat afwijkt van een ruimtelijke inrichting die de raad voor ogen stond in 1999 en 2000 en – nog daargelaten de vraag of dit het geval is – afwijkt van hetgeen in voornoemde overeenkomsten is verwoord. Alvorens te besluiten op grond van gewijzigde inzichten dient de raad alle aan de orde zijnde belangen, waaronder de belangen die gemoeid zijn met het nakomen van de overeenkomsten, in de belangenafweging te betrekken. In de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage 6 bij de plantoelichting is gevoegd, is gemotiveerd waarom bouwplan "Pueblo" thans ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Voorts volgt onder meer uit de raadsinformatiebrief van 6 maart 2012, de notulen van de raadscommissievergadering van 12 maart 2012 en de zienswijzennota dat de overeenkomsten zijn betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet hierop faalt het betoog dat de raad het bestemmingsplan voor zover het betreft bouwplan "Pueblo" vanwege voornoemde overeenkomsten niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. De gestelde niet-nakoming van de overeenkomsten en de als gevolg daarvan geleden schade zijn aspecten die niet in de onderhavige procedure maar in een eventuele privaatrechtelijke procedure met betrekking tot de overeenkomsten aan de orde kunnen komen.

6.4. Met betrekking tot het ontbreken van een mer-beoordeling overweegt de Afdeling als volgt.

6.4.1. Ingevolge artikel 7.2, eerste lid, van de Wet milieubeheer worden bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten aangewezen:

[...]

b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Ingevolge het tweede lid worden terzake van de activiteiten, bedoeld in het eerste lid, bij de maatregel de categorieën van plannen aangewezen bij de voorbereiding waarvan een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Ingevolge het vierde lid worden terzake van de activiteiten, bedoeld in het eerste lid, onder b, de categorieën van besluiten aangewezen in het kader waarvan het bevoegd gezag krachtens de artikelen 7.17 en 7.19 moet beoordelen of die activiteiten de in dat onderdeel bedoelde gevolgen hebben, en indien dat het geval is, bij de voorbereiding waarvan een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Ingevolge artikel 2, tweede lid, van het Besluit m.e.r. worden als activiteiten als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer aangewezen de activiteiten die behoren tot een categorie die in onderdeel D van de bijlage is omschreven.

Ingevolge het vierde lid worden als categorieën van besluiten als bedoeld in artikel 7.2, derde en vierde lid, van de Wet milieubeheer aangewezen de categorieën die in kolom 4 van onderdeel C onderscheidenlijk onderdeel D van de bijlage zijn omschreven.

Ingevolge het vijfde lid geldt, voor zover in de bijlage, onderdeel D, bij een categorie van activiteiten categorieën van gevallen zijn aangegeven, de verplichting tot het toepassen van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van de Wet milieubeheer:

a. in zodanige gevallen en

b. in overige gevallen waarin op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In onderdeel D van de bijlage wordt in categorie 10, aanhef en onder c, als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,

2°. een oppervlakte van 25 ha of meer,

3°. 100 ligplaatsen of meer of

4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in gevoelig gebied.

In kolom 4 van onderdeel D, categorie 10, is bij deze activiteiten onder meer het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening aangewezen.

6.4.2. De voorziene recreatiewoningen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door de bestemming "Recreatie - 1" en de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden 28". Ter plaatse zijn gelet op de verbeelding in samenhang gezien met artikel 10, leden 10.1, aanhef en onder a, 10.2.3, aanhef en onder l, en 10.2.4, aanhef en onder a, van de planregels 28 recreatiewoningen/recreatieappartementen toegestaan. Het

plandeel met de bestemming "Recreatie - 1" is slechts ongeveer 0,5 ha groot, er is geen sprake van ligplaatsen en het is niet aannemelijk dat de 28 recreatiewoningen meer dan 250.000 bezoekers per jaar zullen trekken. De drempelwaarden uit categorie 10 van onderdeel D worden derhalve niet overschreden, zodat - nog afgezien van de vraag of de recreatiewoningen kunnen worden aangemerkt als vakantieoord of hotelcomplex - gelet op artikel 2, vijfde lid, aanhef en onder a, van het Besluit milieueffectrapportage, geen verplichting bestond tot het maken van een mer-beoordeling. Voorts heeft de camping geen feiten en omstandigheden aangevoerd die twijfel oproepen over het standpunt van de raad dat het op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is uitgesloten dat de met het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkeling, te weten 28 recreatiewoningen/recreatieappartementen, belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Gelet hierop heeft de raad terecht geen aanleiding gezien om gelet op artikel 2, vijfde lid, aanhef en onder b, van het Besluit m.e.r. toch een mer-beoordeling te maken.

6.4.3. In hetgeen de vennootschap onder firma voor het overige heeft aangevoerd en in hetgeen de camping heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voor het overige strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

7. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State op te dragen het gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 5.3 een afweging te maken omtrent het al dan niet toestaan van de door de vennootschap onder firma gewenste windmolens en indien de raad de bouw van windmolens wenst toe te staan, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb, ten behoeve hiervan een regeling in het plan op te nemen. In het laatste geval dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

8. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

draagt de raad van de gemeente Den Helder op om binnen 16 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

1. met inachtneming van overweging 7 een nadere afweging te maken omtrent het al dan niet toestaan van de door de vennootschap onder firma Fa. D.P. de Graaf gewenste windmolens, een eventuele wijziging van het bestemmingsplan op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen, en
2. de Afdeling en de andere partijen de uitkomst van die nadere afweging mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.P. van Kooten-Vroegindewij, ambtenaar van staat.

w.g. Hoekstra
lid van de enkelvoudige kamer

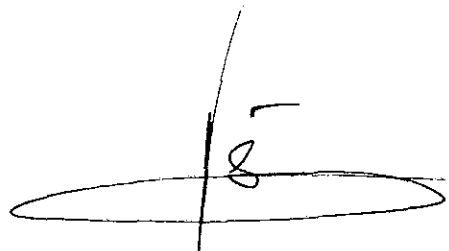
w.g. Van Kooten-Vroegindewij
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 10 april 2013

559.

Verzonden: 10 april 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser