

Van : Maurice Frantzen
Verzonden : maandag 11 juli 2016 15:47
Onderwerp : Inspreken Bestemmingsplan Den Hoorn in raadscommissie (zaak 630542); reactie Inn de Knip op memo tbv Raadsvergadering 12-7-16

Geachte leden van de raadscommissie, geachte leden van de raad, geacht College,

Naar aanleiding van de Memo 1285292 zien Janien en Irene zich genoodzaakt om hierop te reageren in een uiterste poging om alsnog alles ten goede te keren en een beroepsprocedure bij de Raad van State te voorkomen.

Ad 1. Vergroten van het bouwvlak aan De Naal 2

Janien en Irene zijn verheugd om eindelijk te lezen dat een serre aan hun restaurant op een deel van het bestaande terras (dus geen uitbreiding van zitplaatsen) planologisch niet op bezwaren stuit, maar dat uitsluitend en alleen nog de ligging van kabels en leidingen een obstakel vormt om aan het verzoek om vergroting van het bouwvlak tegemoet te komen. In de Memo wordt hiermee echter het paard achter de wagen gespannen! Voor u ligt een bestemmingsplan en een verzoek om het opnemen van een planologische regeling hierin en uitdrukkelijk niet de bouwtechnische beoordeling door uw raad van mogelijke kabels en leidingen in relatie tot het bouwen van een serre! Bovendien heeft uw gemeente al op verschillende plaatsen meegewerkt aan de realisatie van serres op gemeentegrond met kabels en leidingen, zoals bij de bioscoop in Den Burg.

Positief is dat planologisch het bouwvlak kan worden vergroot en een serre aan De Naal 2 planologisch kan worden toegestaan en dat het enige probleem de kabels en leidingen in de grond zijn. Er is dan dus geen planologische belemmering maar een bouwtechnische belemmering, die niks met het bestemmingsplan te maken heeft. Met het planologisch vergroten van het bouwvlak hebben Janien en Irene echter nog helemaal geen serre en ook nog steeds geen privaatrechtelijk recht om aldaar een serre te bouwen! Uw gemeente is grondeigenaar en heeft de touwtjes volledig in handen en houdt dus ook met het vergroten van het bouwvlak volledig de regie. Wat is dan het belang en nut van het uitstellen van een planologische regeling door het niet nu mee te nemen in het bestemmingsplan (op dit moment de snelste, kortste en minst kostbare procedure voor allen), maar wel later apart te (moeten) regelen via een buitenplanse planologische procedure (de langzaamste, langste en kostbaarste procedure)? Geen enkel belang, geen enkele reden, geen enkel nut is hierbij aanwezig! Sterker nog: deze handelwijze is in strijd met de Retailvisie en diverse daarin gedane uitspraken, zoals: "Voor de op dit moment in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen zal bekeken worden welke aanpassingen ten opzichte van concepten/ontwerpen mogelijk en nodig zijn." Dus: stel niet uit tot morgen wat u vandaag kunt doen om optimale ontwikkelingsmogelijkheden van horeca in de kernen te faciliteren in plaats van te bemoeilijken, zoals door het College wordt voorgesteld. Waar is het College nu eigenlijk bang voor als er nu overeenkomstig het verzoek van Janien en Irene zou worden bestemd, want steekhoudende argumenten staan er niet in de Memo?

Uiteraard zal in de toekomst voorafgaand aan de realisatie van een serre, zoals bij de realisering van elk bouwwerk!, dus rekening gehouden moeten worden met kabels en leidingen en daar zal zowel de grondeigenaar (uw gemeente) als de bouwer (Inn de Knip en de aannemer) aansprakelijk voor zijn. Voordat uw gemeente de grond aan Janien en Irene verkoopt en dus iets gerealiseerd kan worden zal over een concreet bouwplan voor een serre toestemming of advies worden gevraagd aan alle leidingbeheerders. Als uw gemeente dit allemaal te lastig vindt dan moet zij de grond maar vooraf aan Janien en Irene verkopen en is het uitsluitend nog hun

verantwoordelijkheid en zullen zij dit met Liander moeten zien te regelen en is er geen enkel probleem of bemoeienis van uw gemeente aanwezig. Het is jammer dat Janien en Irene niet bij de zogenaamde "brainstorm" met Liander zijn betrokken, want nu is niet bekend hoe en wat besproken is. Het feit echter dat er enige bouwtechnische belemmering zou kunnen zijn, kan echter geen reden zijn om het nu niet te bestemmen, maar via een bestemmingswijziging of postzegelplan planologisch mogelijk te maken, want dat verandert natuurlijk helemaal niks aan mogelijke kabels en leidingen in de grond en het feit dat hiermee rekening moet worden gehouden, maar zorgt alleen maar voor een planologisch obstakel, langere procedure en meer kosten voor alles en iedereen. Dit blijkt ook uit de Memo. En bovendien blijkt uit de Afdelingsuitspraak inzake bestemmingsplan De Waal dat een dergelijke handelwijze in strijd is met het motiveringsbeginsel.

Overigens hoeft u voor een serre helemaal niet "de grond in". De grond en bestrating kan volledig blijven zoals het nu is. Janien en Irene zijn gaan kijken bij "Het Bikkelement" in De Cocksdorp, die een geweldige transparante serre heeft, zoals ook de serre van Vishandel Van der Star in Oudeschild. De serre van Het Bikkelement stond in vijf dagen, is vrijwel volledig inklapbaar, en dat is ook wat Janien en Irene willen. Hoe dacht u dat dat zou gaan in grootstedelijke gebieden als Amsterdam? Daar wordt ook over kabels en leidingen gebouwd, als deze maar bereikbaar blijven. En als er een storing zou zijn onder het terras van Janien en Irene, dan zal dit ook eerst ontruimd moeten worden en zijn zij als horecabedrijf de eerste die er belang bij heeft dat de storing zou snel mogelijk wordt verholpen.

Janien en Irene verzoeken u dan ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening het bouwvlak voor De Naal 2 te vergroten op basis van het positieve planologische oordeel over de serre - geheel in lijn met de Retailvisie - thans in het bestemmingsplan te bestemmen en niet op oneigenlijke niet ruimtelijk relevante gronden en in strijd met het recht af te schuiven naar de toekomst.

Ad 2. De bestemming "Gemengd" voor De Naal 4

In de Memo gaat het College volstrekt niet in op de hele voorgeschiedenis van De Naal 4 met alle besluiten en rechterlijke uitspraken die u in uw bezit heeft. Daaruit blijkt namelijk onweerlegbaar dat de planologische mogelijkheid om De Naal 4, alsnog en in weerwil van de hele voorgeschiedenis, wel om te zetten naar een volledige burgerwoning (al dan niet met B&B o.i.d.) zonder dat het op enigerlei wijze alsdan kan en zal bijdragen aan de verlevendiging van het dorpsplein, maar daar juist haaks op zal staan, regelrecht in strijd is met de Retailvisie.

Het planologisch omzetten van een pand met bedrijfsbestemming aan het (verder te ontwikkelen) dorpsplein in een burgerwoning staat natuurlijk haaks op het in de Retailvisie uitvoerig beleden beleid om te werken aan ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel en horeca voor de centra en het al jarenlang door het College zelf beleden beleid dat dit hier in ieder geval moet worden voorkomen en dat in ieder geval een deel van De Naal 4 zou moeten gaan bijdragen aan de verlevendiging van het dorpsplein en daarvoor een "extra waarborg" en "extra garantie" zal worden geboden door het College.

Het College spreekt echter evident met 2 tongen! Niks, nergens, geen enkele "extra waarborg" en "extra stimulans" om de bedrijfsbestemming van de ruimte voor atelier / expositieruimte "als functie met een publieke uitstraling" te garanderen en met de dorpsbelangen en (bedrijfs)belangen van appellanten conflicterend gebruik als hindergevoelige woonruimte te voorkomen. In tegendeel dus: het College belijdt in de Memo dat het prima is als de voormalige werkplaats een volledige burgerwoning wordt en niets toevoegt aan het dorpsplein! Het is dan nu aan uw raad om te zorgen

voor de door het College schriftelijk toegezegde “extra waarborg” en “extra stimulans” om de bedrijfsbestemming van in ieder geval de ruimte voor atelier / expositieruimte conform de verleende omgevingsvergunning “als functie met een publieke uitstraling” te garanderen.

Janien en Irene verzoeken u dan ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bestemming ‘Gemengd’ te wijzigen in het vast te stellen bestemmingsplan en de subleden 8. en 9. van artikel 9.1, aanhef en sub a. van de regels volledig of althans voor De Naal 4 met een functieaanduiding te schrappen, alsmede het daarmee samenhangende sublid c., en de bestaande legale woningen conform de Nota conserverend te bestemmen met een woonbestemming, zo nodig met een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Gemengd’ onder het stellen van nadere voorwaarden, zoals de uitloper van de Herenstraat en het eerste deel van Klif.

Met vriendelijke groet,

Maurice Frantzen
advocaat & NfM-registermediator

FRANTZEN

ADVOCATEN