

**Gemeente Schagen**

**Nota van beantwoording zienswijzen**  
behorende bij het  
**bestemmingsplan Jewelweg 12a te Callantsoog**

Geanonimiseerd



Januari 2019

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Zienswijzen

## **Blz.**

- 3
- 4

## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jewelweg 12a te Callantsoog' heeft van 8 november tot en met 19 december 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Gedurende deze termijn van ter inzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen.

Op de volgende pagina's zijn deze zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

## Zienswijze

Van drie personen zijn tijdig zienswijzen ontvangen.

Onderstaand een samenvatting van de inhoud van deze zienswijzen en de beantwoording hiervan.

### Inspreker 1

#### Samenvatting zienswijze

1. Inspreker 1 heeft bezwaar tegen het niet benoemen van de aanwezige erfdiensbaarheid voor de woning op de Jewelweg 14. In tegenstelling tot wat vermeld is in hoofdstuk 2.1 van de toelichting zijn de percelen Jewelweg 12 en Jewelweg 14 niet over een openbare weg te bereiken. De toegangsweg is eigendom van de bewoners op nr. 12, 14 en straks ook van nr. 12a.
2. Inspreker 1 maakt voorts bezwaar tegen het ontbreken van beschermende voorzieningen voor de aanwezige kabels en leidingen, riool en brandbluspunt.
3. Inspreker 1 maakt bezwaar tegen het wegenplan. Dit is naar zijn mening onjuist benoemd.
4. Inspreker 1 maakt bezwaar tegen de te verwachten bouwomvang zoals vermeld in hoofdstuk 4.4 van de toelichting en de overlast gedurende de bouw. Ook de mogelijkheid om in het pand een bed & breakfast te kunnen exploiteren is naar zijn mening niet onderzocht en is niet passend naast zijn woning.
5. Inspreker 1 maakt bezwaar tegen het ontbreken van voorzieningen die zorgen dat zijn woonhuis bereikbaar blijft tijdens de bouw. De weg langs de bouwlocatie is namelijk zijn enige toegangsweg, als die geblokkeerd wordt, is zijn woning onbereikbaar voor hulpdiensten, een zeer ongewenste situatie.

#### Reactie gemeente

##### Ad 1

Inspreker 1 constateert terecht dat in hoofdstuk 2.1 van de toelichting per abuis staat dat de percelen Jewelweg 12 en 14 via een openbare weg zijn te bereiken. De toegangsweg tot deze percelen is eigendom van de aanliggende bewoners. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Een bestemmingsplan is echter een publiek rechtelijk plan, hierin worden geen privaatrechtelijke zaken opgenomen. Een erfdiensbaarheid is een privaatrechtelijke aangelegenheid. In de koopakte voor de grond aan de Jewelweg 12a wordt een recht van overpad vastgelegd voor de bewoner aan de Jewelweg 14, een zogenaamde erfdiensbaarheid.

##### Ad 2

Een bestemmingsplan legt de bestemming van de gronden vast, maar is geen instrument voor beschermende voorzieningen tijdens de bouw. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de bouw van de woning. In een verleende omgevingsvergunning voor de bouw is bij de aandachtspunten altijd opgenomen dat de bouwer voor de start van de werkzaamheden een melding moet doen bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC-melding). Bij deze melding komen de aanwezige ondergrondse kabels, leidingen e.d. in beeld en wordt voorkomen dat hieraan schade ontstaat.

Het brandbluspunt is aan de aanvrager al als aandachtspunt gemeld.

##### Ad 3

Het bestemmingsplan verandert niets aan het wegenplan. Er komt slechts een op- en afrit naar het perceel Jewelweg 12a vanaf de bestaande toegangsweg, die aan de voorzijde van de woningen Jewelweg 12 en 14 loopt. Onduidelijk is dan ook wat de inspreker 1 onjuist vindt.

##### Ad 4

In hoofdstuk 4.4 van de toelichting wordt uiteen gezet wat mogelijk is conform de regels van het bestemmingsplan voor de bestemming 'Wonen', artikel 3 van deze regels.

Gezien de oppervlakte van het perceel (1195 m<sup>2</sup>) is een maximaal bouwoppervlak van 200 m<sup>2</sup> ruimtelijk goed inpasbaar, ook is de omvang van de te bouwen woning beperkt tot maximaal 2 bouwlagen. De maximum bouwhoogte is inderdaad 2 meter hoger dan de aanliggende woning op de Jewelweg 14. Dit vanwege het feit dat de woning op palen gebouwd wordt en enkele tientallen centimeters boven het peil wordt opgebouwd. Door deze bouwwijze wordt de aanwezige flora en fauna zo weinig

mogelijk verstoord. Bovendien bevindt zich tussen de te bouwen woning aan de Jewelweg 12a en de woning aan de Jewelweg 14 een bosperceel, zodat de bewoner van het adres Jewelweg 14 geen zicht heeft op de nieuw te bouwen woning.

In artikel 3.2.1 sub f is verder aangegeven dat de afstand van een hoofdgebouw tot de bestemming 'Verkeer' niet minder mag bedragen dan 4 meter. Met deze regel is bedoeld aan te geven dat de woning op minimaal 4 meter vanaf de toegangsweg gelegen moet zijn. De tekst van dit artikel zal naar aanleiding van de zienswijze van inspreker worden aangepast omdat er hier geen sprake is van een bestemming 'Verkeer' maar van een toegangsweg.

In alle woonbestemmingen in Callantsoog is de mogelijkheid van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en een bed & breakfast met maximaal 9 bedden of ondergeschikt aan de woonfunctie opgenomen. Het plan wijkt hier dus niet af van andere plannen in Callantsoog. Ook de woning van inspreker heeft de mogelijkheid van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en een bed & breakfast met maximaal 9 bedden.

Het is niet te verwachten dat de bouw van één woning, op minimaal 4 meter afstand van de toegangsweg richting de woning van inspreker 1 voor veel overlast zal zorgen. Mocht er toch overlast zijn tijdens de bouw, dan kan inspreker 1 dit in eerste instantie melden bij de bouwer.

#### **Ad 5**

Zoals hierboven bij punt 4 al is aangegeven, moet de woning op minimaal 4 meter van de toegangsweg worden gebouwd. Voor de bouw van slechts één woning is niet te verwachten dat deze weg geblokkeerd zal worden door bouwverkeer. Niettemin zal als aandachtspunt in de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning worden opgenomen, dat de bouwer de toegangsweg niet mag blokkeren zodat de naastgelegen woningen altijd bereikbaar zijn.

#### *Conclusie*

Op grond van de zienswijze van inspreker 1 zal in de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd worden. In hoofdstuk 2.1, tweede regel, zal niet meer worden aangegeven dat het perceel bereikbaar is vanaf de openbare weg maar vanaf een private toegangsweg.

In de regels zal in artikel 3.2.1 sub f zal niet meer worden bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw tot de bestemming 'Verkeer' niet minder mag bedragen dan 4 meter, maar dat de afstand van een hoofdgebouw tot de aanduiding 'toegangsweg' niet minder mag bedragen dan 4 meter.

## **Inspreker 2**

### *Samenvatting zienswijze*

1. Inspreker 2 geeft aan dat de boerderij aan de Jewelweg 14 alleen te bereiken is door het recht van overpad dat rust op het perceel Jewelweg 12 A. Er dient ook nu een erfdienstbaarheid gevestigd te worden op het perceel 12A waarbij de bereikbaarheid van de boerderij op de Jewelweg 14 gewaarborgd blijft.
2. Inspreker 2 attendeert op de brandkraan, die naar zijn mening op het stuk grond staat waar een recht van overpad op rust. Deze brandkraan voorziet de omgeving van bluswater. Ook ligt er een nutstracé waar hij zich zorgen over maakt.
3. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting staat dat er spaarzaam zal worden omgegaan met het verwijderen van bestaand groen. Naar de mening van inspreker 2 is dit niet het geval gezien de afmeting van de woning, de mogelijkheid voor een bed & breakfast en de daarvoor benodigde parkeerplaatsen. Naar zijn mening komt de inrit aan de westzijde van het plangebied, direct grenzend aan het Natura 2000 gebied. Inspreker schat dat 40% van het huidige bosperceel zal sneuvelen. Hij wil dat de initiatiefnemer de verplichting krijgt om het verwijderde groen voor 100% te compenseren in het dorp Callantsoog.
4. Inspreker 2 vindt de afweging om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning in een buitengebied grenzend aan een Natura 2000 gebied uitsluitend op grond van een ecologische inventarisatie onbegrijpelijk. De mogelijkheid om een bed & breakfast in de te bouwen woning te kunnen vestigen, met de bijbehorende vervoersbewegingen, heeft gevolgen voor de

stikstofdepositie in het gebied. Natura 2000 gebieden zijn gevoelig voor verzuring als gevolg van deze stikstofdepositie wat betekent dat er ook sprake kan zijn van significante gevolgen.

5. Het voornemen om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning is niet in overeenstemming met het coalitieprogramma 2018 – 2022, zie bladzijde 33 Natuur en Milieu. Hier staat onder andere: waar weidevogels kunnen broeden, andere soorten kunnen floreren, binnen en rond de kernen meer bomen planten.
6. Met het voornemen om medewerking te verlenen aan het bouwplan wijkt de gemeente sterk af van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, die pas vanaf 1 mei 2018 inwerking is getreden. Hij vreest precedentwerking voor andere dergelijke aanvragen in het buitengebied.

## *Reactie gemeente*

### **Ad 1**

Een bestemmingsplan is een publiekrechtelijk plan, hierin worden geen privaatrechtelijke zaken opgenomen. Een erfdienstbaarheid is een privaatrechtelijke aangelegenheid. In de koopakte voor de grond aan de Jewelweg 12a wordt een recht van overweg vastgelegd voor de bewoner aan de Jewelweg 14, een zogenaamde erfdienstbaarheid, zodat de bereikbaarheid van de boerderij op de Jewelweg 14 gewaarborgd blijft.

### **Ad 2**

De aanvraag is beoordeeld door onder andere de beleidsmedewerkers van openbaar gebied. Daarbij is het brandbluspunt aan de aanvrager al als aandachtspunt gemeld.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de bouw van de woning. In een verleende omgevingsvergunning voor de bouw is bij de aandachtspunten altijd opgenomen dat de bouwer voor de start van de werkzaamheden een melding moet doen bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC-melding). Bij deze melding komt het nutstracé in beeld en wordt voorkomen dat hieraan schade ontstaat en overlast voor omwonenden.

### **Ad 3**

In artikel 3.2.1 van de regels is bepaald dat er één woning gebouwd mag worden van maximaal 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast mag op grond van artikel 3.2.2 één vrijstaand bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Tzamen 300 m<sup>2</sup> op een perceel grond van 1.195 m<sup>2</sup>.

Helaas is in de toelichting bij hoofdstuk 4.4 per abuis aangegeven dat 50% van het perceel bebouwd mag worden. Zoals hierboven bij de regels is aangegeven, is dat niet het geval. De toelichting zal hierop worden aangepast.

In alle woonbestemmingen in Callantsoog is de mogelijkheid van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en een bed & breakfast met maximaal 9 bedden of ondergeschikt aan de woonfunctie opgenomen. Het plan wijkt hier dus niet af van andere plannen in Callantsoog.

Om medewerking te kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning moeten groen en bomen, die gekapt moeten worden, voor 100% gecompenseerd worden. Verder wordt de initiatiefnemer verzocht eventuele parkeerplaatsen waterdoorlatend uit te voeren.

Op dit moment is nog niet duidelijk waar de inrit van het terrein komt, duidelijk is wel dat rekening gehouden moet worden met de locatie van de brandkraan.

### **Ad 4**

Naast de ecologische verkenning is ook een Aerius berekening uitgevoerd. Uit deze Aerius berekening komt naar voren dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor de nabij gelegen Natura 2000 gebieden. De conclusie van dit onderzoek wordt gedeeld door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Deze Aerius berekening zal als bijlage worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

### **Ad 5**

Wij kunnen ons niet vinden in de zienswijze van inspreker 2 ten aanzien van het coalitieprogramma. Het betreffende perceel grond heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe de bestemming "Tuin". Er is geen aanduiding weidevogelleefgebied. Ook het perceel achter de Jewelweg 12 heeft de bestemming "Tuin". De gronden achter de Jewelweg 14 hebben de bestemming "Agrarisch" zonder bijzondere waarden. Voorts wordt in de eventuele omgevingsvergunning voor de bouw van de woning

de verplichting opgenomen dat alle te kappen bomen en te verwijderen houtopstanden voor 100% gecompenseerd moeten worden.

#### **Ad 6**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is overleg gepleegd met de provincie Noord-Holland. De planlocatie is volgens de provincie te beschouwen als bestaand bebouwd gebied en er is van de zijde van de provincie geen bezwaar tegen de mogelijke bouw van een woning op deze locatie.

Zoals hierboven bij punt 4 al is aangegeven is naast de ecologische verkenning ook een Aerius berekening uitgevoerd. Uit beide stukken kwamen geen belemmeringen naar voren voor de bouw van een woning op grond van de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming staat uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

De gemeente Schagen heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen het uitgangspunt: 'ja, mits'. Dat betekent dat bij iedere aanvraag onderzocht wordt of het mogelijk is mee te werken aan de aanvraag. De initiatiefnemer dient bij zijn aanvraag stukken aan te leveren ter onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening van zijn voornemen

Het voorliggende plan is op grond van de aangeleverde stukken en de adviezen van provincie, waterschap en beleidsmedewerkers van de gemeente Schagen beoordeeld. De conclusie was dat het plan uitvoerbaar is en dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naar onze mening is hier dus geen sprake van precedentwerking maar van een gedegen onderzoek of op deze locatie de bouw van een woning mogelijk is.

#### *Conclusie*

Op grond van de zienswijze van inspreker 2 zal in de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd worden. In hoofdstuk 4.4, onder artikel 3 Wonen, zal niet meer worden aangegeven dat het perceel voor maximaal 50% bebouwd mag worden. De zin over de bebouwingsmogelijkheden van percelen groter dan 2000 m<sup>2</sup> zal komen te vervallen.

Daarnaast zal de Aerius berekening aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

#### **Inspreker 3**

##### *Samenvatting zienswijze*

1. Inspreker 3 stelt dat haar privacy wordt aangetast als dit plan doorgaat. Er wordt een woning gebouwd van 10 meter hoog in de buurt van de woning van inspreker. Vanuit deze nieuw te bouwen woning is er zicht op het huis van inspreker en dit is een ernstige aantasting van haar privacy. De vrije woonsituatie gaat verloren. Als inspreker geweten had, dat er een woning gebouwd zou worden voor haar woning, zou ze deze niet aangekocht hebben. Inspreker 3 heeft nu een uitzicht dat wordt omgeven door groen en tuin. Na voltooiing van het bouwplan heeft zij direct zich op de woning en de B&B. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor inspreker een onaanvaardbare beperking.
2. Inspreker 3 vreest dat haar woning in waarde daalt na realisatie van het bouwplan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.
3. Om een toegangsweg aan te leggen dient een rij bomen gekapt te worden. Deze bomen zorgen voor inspreker 3 voor een behoud van privacy en zorgen voor een noodzakelijke en natuurlijke afscherming van het perceel. Herplanting is naar de mening van inspreker 3 niet mogelijk omdat het perceel gebruikt gaat worden voor een woning. Hierdoor komen de bomen los te staan en is er sprake van zwakkere bomen en bestaat het risico dat deze bomen te kwetsbaar worden.
4. Op 28 oktober 2014 heeft de gemeenteraad van Schagen de woonvisie vastgesteld. Het voorliggende plan is in strijd met deze woonvisie. Volgens inspreker 3 blijkt uit de woonvisie dat er relatief veel woningen te koop staan in de gemeente Schagen en daarom stelt inspreker 3 de vraag waarom op deze locatie woningbouw plaats dient te vinden. In de toelichting wordt uitsluitend ingegaan dat een initiatiefnemer op deze locatie een woning wil bouwen, naar de mening van inspreker 3 doet dit onvoldoende recht aan een goede ruimtelijke ordening.

5. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat parkeren op eigen erf plaatsvindt en dat hiervoor voldoende ruimte is. Inspreker 3 vindt dit onvoldoende specifiek en vraagt om nadere regels met betrekking tot de parkeeroverlast, omdat deze wel te verwachten is. Bijvoorbeeld doordat bezoeken van de bed & breakfast (B&B) gaan parkeren op de in- en uitrit tot haar perceel. Inspreker 3 stelt zich op het standpunt dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de parkeernormen.
6. Inspreker 3 heeft maandenlang overleg gevoerd met de gemeente alvorens een B&B werd toegestaan op haar woonlocatie. De initiatiefnemer krijgt nu direct de mogelijkheid om een B&B te exploiteren. Inspreker 3 vreest overlast van de nieuw op te richten B&B, deze zal meer verkeersbewegingen met zich meebrengen en uit niets blijkt dat iets geregeld is betreffende deze verkeersbewegingen. Eveneens is niet geregeld over de openingstijden van de B&B, inspreker 3 vreest dat ook dit hinder met zich mee zal nemen en overlast voor het woongenot.
7. Hoewel inspreker 3 zich realiseert dat op een bestemmingsplan geen zekerheid afgeleid kan worden dat de bouwplannen doorgaan en dat daarom een toetsing aan de Wet natuurbescherming en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in beginsel niet nodig is voor bestemmingsplannen, stelt zij zich toch op het standpunt dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de PAS en de Wet natuurbescherming. De projectlocatie is gelegen aan de rand van een Natura 2000-gebied. Conform artikel 2.8 lid 1 mag een project pas doorgang vinden indien rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied. Op dit moment blijkt niet uit de ruimtelijke onderbouwing dat daadwerkelijk acht is geslagen op het Natura 2000-gebied en daarom acht inspreker 3 het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
8. Hoewel inspreker 3 zich realiseert dat de PAS-jurisprudentie op dit moment nog volop in ontwikkeling is en het Hof (vgl. HvJEU 7 november 2018, C-293/17 en C-294/17) slechts de werking van de Habitat richtlijn heeft uitgelegd, kan naar de mening van inspreker 3 al worden afgeleid dat er in ieder geval een toetsing dient plaats te vinden met het oog op de effecten op het PAS-gebied, zoals omschreven.  
Nu niets vaststaat ten aanzien van deze milieurechtelijke beschermingsvereisten acht inspreker 3 het van belang dat dit eerst afdoende wetenschappelijk onderzocht wordt, alvorens het bestemmingsplan verder in procedure wordt gebracht.
9. Inspreker 3 vraagt het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen. Of anders tegemoet te komen aan haar zienswijze en het plan aan te passen door het kappen van boven te weigeren en het bouwvlak verder van het perceel van haar te verplaatsen zodat haar privacy gewaarborgd blijft.

## *Reactie gemeente*

### **Ad 1**

De woning van inspreker 3 bevindt zich op 60 meter afstand tot de begrenzing van de woonbestemming aan de Jewelweg 12a. Tussen de woning van inspreker 3 en de nieuw op te richten woning van de initiatiefnemer ligt een bosperceel. Gezien het tussenliggende bosperceel is er geen aantasting van de privacy van inspreker 3. Er zullen voor de bouw van de woning aan de Jewelweg 12a bomen gekapt moeten worden, echter bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning wordt de verplichting opgenomen dat alle te kappen bomen en te verwijderen houtopstanden voor 100% gecompenseerd moeten worden dus het perceel blijft bebost.

Uit bestendige jurisprudentie blijkt bovendien dat er in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat (ECLI:NL:RVS:2018:712).

### **Ad 2**

Het staat inspreker 3 vrij om op grond van art. 6.1 Wro een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente Schagen. De gemeente Schagen heeft een Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, eventuele planschades kunnen daar geclaimd worden. Deze procedure staat los van de bestemmingsplan procedure.

### **Ad 3**

Zoals hierboven bij punt 1 al is aangegeven zal aan een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning de verplichting worden opgenomen dat alle te kappen bomen en te verwijderen houtopstanden voor 100% gecompenseerd moeten worden. Gezien de oppervlakte van het perceel



(1.195 m<sup>2</sup>) is het aannemelijk dat deze herplanting van bomen en houtopstanden ook daadwerkelijk op het perceel kan plaatsvinden.

#### **Ad 4**

De huidige woningmarkt is niet meer vergelijkbaar met de situatie van 2014.

In het meerjarenuitvoeringsprogramma 2019 – 2022 van het college van B&W van Schagen is daarom als resultaatsafpraak opgenomen dat er voldoende woningen in alle kernen van Schagen moeten zijn. Het college constateert een tekort aan woningen in de gemeente Schagen. Dit komt door een groeiend aantal inwoners en een geleidelijke afname van het aantal bewoners per woning. Ook merkt het college een toenemende druk op de woningmarkt vanuit de metropoolregio Amsterdam.

In alle dorpen en in de stad wil het college meer bouwen om aan de eigen vraag te voldoen en nieuwe woningbouwplannen wil men zo snel mogelijk realiseren. Het college streeft naar het realiseren van 300 woningen per jaar.

Het bouwplan van de initiatiefnemer is in lijn met dit meerjarenuitvoeringsprogramma van het college van B&W en kan de vitaliteit en kracht van Callantsoog een impuls geven.

#### **Ad 5**

In de regels, artikel 3.1.1 sub b, ten 3<sup>o</sup>, is bepaald dat een B&B slechts mogelijk is als parkeren op eigen terrein plaatsvindt en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie.

#### **Ad 6**

Op het gedeelte van de Jewelweg, waar inspreker 3 woont en het bouwplan is voorzien, vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe. In dit plan is in artikel 30 het volgende bepaald:

“De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- b. bed & breakfast, met dien verstande dat:
  1. de bed & breakfast functie is toegestaan in zowel de woning als bijgebouwen”.

Op het meer westelijk gedeelte van de Jewelweg vigeert het bestemmingsplan “Petten, 't Zand, Callantsoog, Grootte Keeten”. In dit plan is in artikel 24.1 sub a het volgende bepaald:

“De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis;
- b. bed & breakfast, met dien verstande dat:
  1. de bed& Breakfast dient te worden gerealiseerd binnen bestaande woningen;
  2. bed & breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;
  3. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van bestaande woningen;
  4. het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden”.

Inspreker 3 heeft er echter voor gekozen om de B&B niet te exploiteren in haar woning maar in een nog te bouwen bijgebouw. Voor de bouw van dit bijgebouw is inderdaad een omgevingsvergunning nodig.

De initiatiefnemer van het bouwplan Jewelweg 12a krijgt, net als alle andere woonbestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe, de mogelijkheid om in de woning of bijgebouw een B&B van maximaal 9 bedden te exploiteren. Er is dus geen sprake van een uitzonderingspositie.

Een bestemmingsplan is geen instrument om de openingstijden van een mogelijk te vestigen B&B te regelen. Bij mogelijke overlast door bezoekers van de B&B kan dit gemeld worden bij de gemeente.

#### **Ad 7**

Bij de toelichting van het bestemmingsplan is als bijlage de “Ecologische inventarisatie Jewelweg 12a, Callantsoog” opgenomen. Uit deze inventarisatie blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten heeft. Voor de bouwactiviteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de uitspraak van het Hof (HvJEU 7 november 2018, C-293-17 en C-294/17) nog niet bekend. Daarom is bij het ontwerpplan nog geen

Aerius berekening toegevoegd.

**Ad 8**

Na de terinzagelegging van het bestemmingsplan is op grond van de recente jurisprudentie inzake de PAS een Aerius berekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat er geen natuurgebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,05 mol/ha/jaar. De projectbijdrage op het meest nabijgelegen verzuringsgevoelige Natura 2000-gebied, Duinen Den Helder-Callantsoog, bedraagt 0,00 mol/ha/jaar.

De Aerius berekening zal als bijlage bij de toelichting aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. De Wet natuurbescherming staat uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

**Ad 9**

Naar onze mening zal de privacy van inspreker 3 niet in het geding komen.

*Conclusie*

Op grond van de zienswijze van inspreker 3 zal de Aerius berekening aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.