

Zienswijze 3

GEMEENTE SCHAGEN	
ING	19 DEC 2018
AFD:	



Stuknummer: 18.094895

AANTEKENEN R216655638

Gemeente Schagen
T.A.V. de Gemeenteraad
Postbus 8
1740 AA SCHAGEN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

11 december 2018

Ons zaaknummer

R216655638

Behandeld door

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan Jewelweg
12a Callantsoog

Uw kenmerk

Geachte leden van de Raad,

nader te noemen cliënt, wonende aan de
, vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan om woningbouw mogelijk te maken op de Jewelweg 12a te Callantsoog

Het woonperceel van cliënt ligt naast het plangebied. Nu cliënt er direct naast woont, heeft dit bestemmingsplan direct gevolgen voor cliënt. Dit plan heeft voor haar nadelige gevolgen. Haar zienswijze licht ik toe in deze brief. Het plangebied verandert van een tuinbestemming, waar geen enkele vorm van bebouwing is toegestaan naar een plangebied waar de bouw van een woning wordt toegestaan. Cliënt acht dit een groot verschil, waardoor bijzonder impactvolle gevolgen plaats gaan vinden. Cliënt vreest voor een aantasting in haar woongenot. Meer in het bijzonder heeft cliënt de volgende bezwaren tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan en vraagt u met klem deze bezwaren te behandelen. Cliënt is van oordeel dat uw raad zich in redelijkheid niet op het standpunt kan stellen dat het onderhavige bestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Ik licht dit in het onderstaande graag nader toe.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt

Cliënt heeft jaren geleden deze woning gekocht en woont nu tot volle tevredenheid in een landelijk deel omgeven door tuin. Met bovengenoemd bestemmingsplan, zoals nu in ontwerp ligt, zal de grond grenzend aan dat van cliënt worden omgezet naar een woonbestemming. Dat betekent dat planologisch aanzienlijk meer mogelijk wordt dan nu is toegestaan. Hierdoor vreest cliënt in ieder geval dat de privacy verloren gaat.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

De privacy van cliënt wordt aangetast als dit plan doorgaat

Het plan gaat over de bouw van een woning met een hoogte van 10 meter in de buurt van de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woning op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Door het directe zicht op de tuin van cliënt gaat een deel van zijn woongenot verloren. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt. De vrije woonsituatie van cliënt gaat dan ook in zijn geheel verloren en wordt vervangen door een situatie waarin privacy verloren gaat. Cliënt zou de woning, zoals nu betrokken en verbouwd, nimmer bewoond hebben indien deze situatie vooraf bekend zou zijn.

Cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen

Nu heeft cliënt een uitzicht dat wordt omgeven door groen en tuin. Het perceel is prachtig bebost en zorgt voor een privacy en prachtig uitzicht. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de woning en de B&B die aldaar gesitueerd wordt. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. 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.

Er worden bomen gekapt om de nieuwe woning te realiseren

Hoewel cliënt zich realiseert dat voor het kappen van bomen een additionele omgevingsvergunning vereist is, acht cliënt dit van reëel belang en acht het van belang u te wijzen op het navolgende. Om een toegangsweg aan te leggen dient een rij bomen gekapt te worden. Deze bomen zorgen voor mijn cliënt voor een behoud van privacy en zorgen voor een noodzakelijke en natuurlijke afscherming van het perceel. Bovenstaand is al uitgelegd dat het bestemmingsplan consequenties heeft voor de privacy en het zicht van mijn cliënt en dat wordt door de eventuele bomenkap alleen maar verder verslechterd. Herplanting is naar de mening van mijn cliënt niet mogelijk omdat het perceel gebruikt gaat worden voor 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.

De herbestemming is in strijd met het woningbouwbeleid

Op 28 oktober 2014 heeft de gemeenteraad Schagen de woonvisie vastgesteld. De Woonvisie beschrijft de rol van Schagen in de regio en de provincie en hoe onderling wordt samengewerkt om te komen tot een blijvend gezond woningbestand in zowel stad, dorp als landelijk gebied. Samen met maatschappelijke partners en de inwoners wil Schagen de antwoorden vinden en een impuls geven aan de vitaliteit en kracht van de gemeenschappen in de kernen. Nu sprake is van een afname in het aantal inwoners van de gemeente Schagen lijkt de herbestemming van groen, zeker nu dit steeds schaarser wordt in het land, naar wonen niet ondersteunt te worden. Uit de woonvisie blijkt dat er relatief veel woningen te koop staan in de gemeente Schagen en derhalve reist bij mijn cliënt de vraag waarom op deze locatie woningbouw plaats dient te vinden. Nu onduidelijk is wat de noodzaak tot bouw op deze locatie is en er geen rekening wordt gehouden met de belangen van cliënt acht cliënt de woningbouwmogelijkheid in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Enige motivering waarom op deze locatie woningbouw dient plaats te vinden wordt in haar geheel niet toegelicht. Enkel wordt ingegaan op het feit dat de heer de Vos hier een woning wil bouwen, naar de mening van cliënt doet dit onvoldoende recht aan een goede ruimtelijke ordening.

Parkeeroverlast ligt in de lijn der verwachtingen

Uit niets blijkt dat de eigenaar van het perceel voornemens is om parkeerplaatsen in te regelen op het eigen perceel. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat parkeren op eigen erf plaatsvindt en dat hiervoor voldoende ruimte is. Cliënt vindt dit onvoldoende specifiek en vraagt om nadere regels met betrekking tot de parkeeroverlast, omdat deze wel te verwachten is. Cliënt vreest dat parkeeroverlast gaat volgen, bijvoorbeeld door bezoekers van de B&B die gaan parkeren op de in- en uitrit om de auto klein te kunnen. Cliënt stelt zich op het standpunt dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de parkeernormen.

Het toestaan van een B&B

Cliënt heeft maandenlang overleg moeten voeren met de gemeente alvorens een B&B toegestaan werd op de projectlocatie. De huidige eigenaar van het perceel krijgt gelijk de mogelijkheid om een B&B te exploiteren. De gemeente heeft naar mijn cliënt ten allen tijde aangegeven dat een B&B beginnen binnen de gemeentegrenzen niet mogelijk is omdat dat indruist tegen de interne plannen en beleidsregels. Toch wordt nu gelijk een B&B toegestaan, cliënt kan dit niet plaatsen.

Voorts vreest cliënt overlast van de nieuw op te richten bed & breakfast. Deze B&B zal meer verkeersbewegingen met zich meebrengen en uit niets blijkt dat iets geregeld is omtrent deze verkeersbewegingen. Nu eveneens niets geregeld is over de openingstijden van de B&B vreest cliënt dat deze B&B hinder met zich mee gaat nemen. Nu tevens plaats geboden kan worden aan maximaal

9 gelijktijdige bewoners, is sprake van een relatief grote B&B. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat hierdoor hinder gaat ontstaan voor cliënt. Cliënt zelf vreest derhalve overlast voor zijn woongenot.

Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de PAS & de Wnb

Cliënt stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de PAS & de Wnb. Hoewel cliënt zich realiseert dat op een bestemmingsplan geen zekerheid afgeleid kan worden dat de bouwplannen doorgaan en dat derhalve een toetsing aan de PAS & de Wnb in beginsel niet nodig is voor bestemmingsplannen, acht cliënt dat in dit geval anders. Cliënt stelt zich op het standpunt dat, nu dit bestemmingsplan ontwikkeld is om tenuitvoergelegd te worden en op verzoek van aanvrager is vastgesteld, het aannemelijk is dat dat de plannen door zullen gaan. In dat verband acht cliënt het derhalve dan ook van toepassing om rekening te houden met de waarborgen zoals opgenomen in de PAS en de Wnb.

Volledigheidshalve merkt cliënt op dat de projectlocatie gelegen is aan de rand van een natura 2000-gebied zoals bedoeld in de Wet Natuurbeheer. Om ervoor te zorgen dat de natuurlijke waarden op dit moment niet achteruit gaan ten opzichte van de huidige stand, is de Wnb derhalve van toepassing op projecten die mogelijk impact hebben op de natura 2000-gebieden. Conform artikel 2.8 lid 1 Wnb mag een project pas doorgang vinden indien rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied. Op dit moment blijkt uit niets behorende bij de ruimtelijke onderbouwing dat daadwerkelijk acht is geslagen op het natura 2000-gebied en derhalve acht cliënt het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Nu voorts geen toets heeft plaatsgevonden waaruit kan worden afgeleid dat de natuurlijke kenmerken van het aangrenzende natura 2000-gebied niet benadeeld wordt, kan het bestemmingsplan eveneens geen doorgang vinden.

Voorts acht cliënt het van belang om te wijzen op de huidige stand van de jurisprudentie inzake de Programmatische Aanpak Stikstof (nader: PAS). Zoals ongetwijfeld bekend bij uw raad, zal een dergelijk project grenzend aan een natura 2000-gebied dat eveneens als PAS-gebied aangemerkt is, een vergunning moeten krijgen zoals bedoeld in de PAS. Op dat moment dient er geen redelijke wetenschappelijke twijfel te zijn (vgl. HvJEU 7 november 2018, C-293/17 en C-294/17) dat er geen nadelige gevolgen zijn aan de realisatie van de woningbouw en de realisatie van een bed & breakfast aldaar. Het Hof merkt nader op dat enkel wanneer aantasting aan een PAS-gebied volledig uitgesloten is, men geen vergunning hoeft te verlenen. Hoewel ook cliënt zich realiseert dat de PAS-jurisprudentie op dit moment nog volop in ontwikkeling is en het Hof uiteraard slechts de werking van de Habitat richtlijn heeft uitgelegd, kan naar de mening van mijn cliënt al worden afgeleid dat er in ieder geval

Vervolg op de brief van
5 december 2018

Bladnummer
5

een toetsing dient plaats te vinden met het oog op de effecten op het PAS-gebied, zoals omschreven. Nu niets vast staat ten aanzien van deze milieurechtelijke beschermingsvereisten acht cliënt het van belang dat dit eerst afdoende wetenschappelijk onderzocht wordt, alvorens het bestemmingsplan verder in procedure wordt gebracht. Tot zover uw Raad zich op het standpunt stelt dat een dergelijke beoordeling niet nodig is omdat gebruik kan worden gemaakt een generieke uitzondering op de vergunningsplicht van de PAS, acht mijn cliënt het van belang op te merken dat het Hof vastgesteld heeft dat ook hierbij heeft overwogen dat zulks enkel vastgesteld kan worden nadat eveneens is vastgesteld dat er geen redelijke wetenschappelijke twijfel bestaat dat geen verslechtering plaatsvindt.

Hoewel cliënt zich realiseert dat dergelijke milieuwetgeving in beginsel niet geldt voor bestemmingsplannen, acht cliënt het in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens niet mogelijk om bestemmingsplannen vast te stellen die in evident onmogelijk uitgevoerd kunnen worden. Secundair stelt cliënt zich op het standpunt dat, nu de gevolgen van het arrest van het Hof nog onbekend zijn, men de bestemmingsplanprocedure dient aan te houden tot dat duidelijk is over de houdbaarheid van de PAS in het algemeen en het geldende toetsingskader al dan.

Conclusie

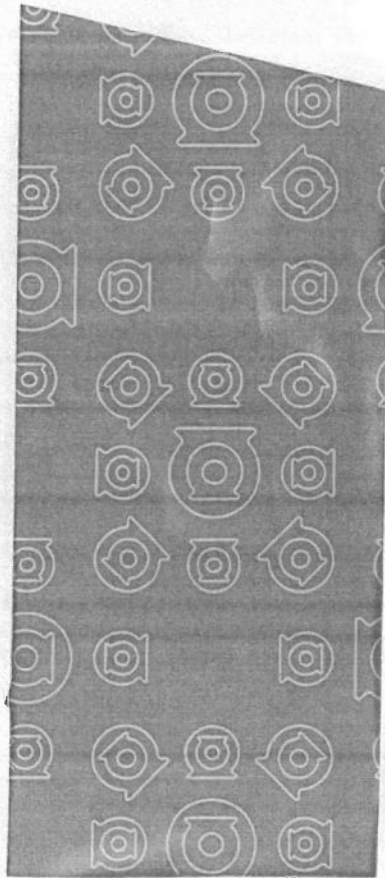
Cliënt verzoekt u rekening te houden met bovenstaande zienswijze en het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen. Anders vraagt zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen. Voor cliënt is voornamelijk de privacy van belang, indien deze gewaarborgd wordt door de boomkap te weigeren en het bouwvlak te verplaatsen verder weg van het perceel van mijn cliënt blijft de privacy van mijn cliënt gewaarborgd.

Hoogachtend

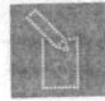


achmea rechtsbijstand

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



R NL

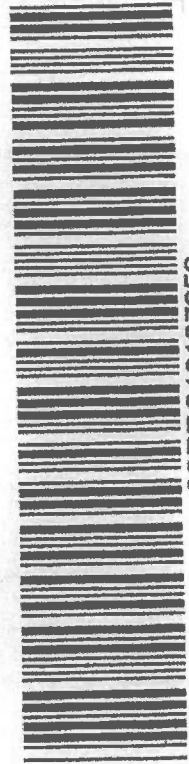


Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening



3SRRC13137953

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn