Voorstel raad

Nummer
C.11
Portefeuillehouder
M.C.Th. Scholten

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
19 november 2026	20 oktober 2026

Onderwerp
Bindend advies ontwikkeling Molenvaart 204 en Middenweg 25 in Breezand

Kern van het voorstel
Er is op 18 juli 2025 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van elf woningen op twee aansluitende agrarische percelen. Eén van de elf te realiseren woningen is een omzetting van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Op de ingediende aanvraag is de lijst van categorieën voor bindend advies, vastgesteld door de raad, van toepassing.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een positief bindend advies te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van in totaal elf woningen die zijn gelegen aan de Molenvaart 204 en de Middenweg 25 in Breezand.

Wettelijke grondslag
Artikel 16.15 lid b sub 1 Omgevingswet en de lijst voor bindend advies vastgesteld door uw raad. In dit geval is sprake van categorie d woningbouwprojecten zoals opgenomen in de lijst voor bindend advies.

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 november 2026. Griffier Burgemeester

Aanleiding
Er is op 18 juli 2025 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van elf woningen op twee aansluitende agrarische percelen. Eén van de elf te realiseren woningen is een omzetting van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Op de ingediende aanvraag is de lijst van categorieën voor bindend advies, vastgesteld door de raad, van toepassing. De huidige gronden waarop de woningen worden gerealiseerd hebben een agrarische bestemming. Deze bestemming laat de bouw van de woningen en het gebruik voor wonen niet toe. De agrarische bedrijfswoning (Middenweg 25) wordt na vergunningverlening gebruikt voor reguliere bewoning. De aanvrager maakt gebruik van de mogelijkheid om de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) in twee fasen aan te vragen. Nu ligt de aanvraag voor om af te wijken van het omgevingsplan (het gebruik te wijzigen), daarna zal de aanvrager een aanvraag indienen voor de bouw van de woningen. Een sfeerimpressie is in de GOFLO opgenomen. De uiteindelijke invulling zal dus op een later tijdstip worden uitgewerkt en aangevraagd.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
1. Een gezonde woningvoorraad 2. Herstructureren hoek Molenvaart en Middenweg 3. Invulling geven aan de Woonvisie

Motivering per voorgesteld besluit
Het plan past niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan Het bestemmingsplan Buitengebied Anna Paulowna is van toepassing (vanaf 1 januari 2024 maken alle bestemmingsplannen onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan). De gronden van het betreffende

perceel hebben in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de bestemming ‘Agrarische Doeleinden II’. De nieuwe woningen worden in het lint gesitueerd en de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt getransformeerd naar een particuliere woning. Een deel van het plangebied is gelegen binnen het agrarisch bouwvlak, het andere deel is gelegen op agrarische gronden zonder bouwvlak. De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan omdat de gronden gebruikt gaan worden voor ‘wonen’ en de bouw van woningen is op dit moment niet toegestaan. Deze aanvraag ziet op het toestaan van de woonfunctie, in een volgende fase komt de bouw van de woningen aan de orde.

Voortraject en ontwikkeling van het plan Molenvaart 204
Het oorspronkelijke verzoek betrof vier vrije kavels, die gerealiseerd zouden worden omdat elders in het gebied ondergrondse hoogspanningskabels van Tennet werden gerealiseerd. De nieuwe kavels zouden een compensatie zijn voor het verlies van bouwmogelijkheden elders.

Bestuurlijk was er de wens om op deze locaties ook voor de inwoners met een kleinere beurs iets te doen. Dit heeft geleid tot een toevoeging van een pand dat lijkt op een bollenschuur voor zes kleine woningen, in totaal kwam het plan daarmee op 10 woningen. Daarnaast wordt het agrarisch bedrijf aan de Middenweg 15 beëindigd, waardoor de bedrijfswoning omgezet wordt in een reguliere woning. In totaal betreft het daardoor een ontwikkeling van elf woningen.

De initiatiefnemer wenste het plan meer allure te geven door op de plek van de eerst gebouwde hoeve in de polder de ‘Oida’, later bekend als ‘Eersteling’, opnieuw een boerderijvolume te realiseren, in de vorm van een gesplitste stolp. De plek van ‘Eersteling’ was op de hoek van de Molenvaart en de Middenweg, daarom heeft de initiatiefnemer de samenwerking opgezocht met de eigenaar van het betreffende perceel. Naast het afsplitsen van een perceel voor de stolp is ook het wijzigen van de op het perceel aanwezige bedrijfswoning naar een burgerwoning in het plan opgenomen.

Gelet op de bijzondere omstandigheden is het college van mening dat in dit geval de Woonvisie (maart 2024) niet één op één van toepassing kan zijn. Al vanaf 2018 zijn gesprekken gaande met Tennet vanwege de verlegging van een ondergronds tracé (en de daarmee vervallen bouwmogelijkheden). Daarnaast geldt de wens van het college (afspraken 2024) om goedkopere woningen toe te voegen.

De Woonvisie van Hollands Kroon gaat uit van een verdeling van 30% sociale huur, 30% betaalbare koop en 40% vrije sectorwoningen. Aanvrager is wel in contact getreden met woningstichting Anna Paulowna, maar zij hebben aangegeven geen huurwoningen in het plan te willen afnemen. Andere partijen die sociale huur

willen realiseren zijn ook niet gevonden. Gelet op vorenstaande zijn er voldoende redenen om van de 30-30-40 regel af te wijken, mede omdat er 55% betaalbare koopwoningen komen in plaats van de 30 % die wij voorschrijven.

Stedenbouwkundige beoordeling en landschappelijke inpassing

De gronden zijn gelegen in de overgang van het open lint van het aaneengesloten dorpslint. Zichtlijnen naar het achterland worden zo veel mogelijk behouden door middel van het clusteren van de bebouwing en het behoud van het kavelpad. Daarnaast wordt bewust gekozen voor een variatie in woningtypes, hetgeen kenmerkend is op de Molenvaart. Aan de achterzijde is er een verplichting voor het realiseren van een groenblijvende haag om mogelijke drift te reduceren van gewasbeschermingsmiddelen en een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Ook zijn er aan de achterzijde van de percelen gronden ingericht als spuitvrije zones.

Nota Kostenverhaal

De aanvraag omgevingsvergunning is op 18 juli 2025 ingekomen. Op 11 maart 2026 is de Nota Kostenverhaal door het college vastgesteld. De aanvrager kon destijds dus nog niet op de hoogte zijn van de inhoud en consequenties van deze nota. Uit juridisch oogpunt (beleid was nog niet kenbaar gemaakt) en uit oogpunt van een betrouwbare overheid kunnen de regels met betrekking tot de Nota Kostenverhaal dus niet op deze aanvraag van toepassing worden verklaard. Dit geldt overigens ook voor het vereffeningsfonds waar ten tijde van de indienen van de aanvraag nog geen duidelijkheid over was. Om het plan mogelijk te maken is er wel een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten, waarin onder andere de nadeelcompensatie is geregeld.

Verkeerssituatie

De ontwikkeling wordt ontsloten via één inrit. De inrit sluit aan op een erftoegangsweg van 60 km/u; daar zijn erfaansluitingen gebruikelijk en veilig. De toegangsweg, parallel aan de Molenvaart wordt in eigen beheer gerealiseerd en onderhouden.
De gemeente en de initiatiefnemer hebben in een anterieure overeenkomst vastgelegd dat de dam en de parallelweg in eigendom/onderhoud zijn van de initiatiefnemer/bewoners.

Het plan bevat voldoende parkeergelegenheid en de uitweg is als verkeersveilig aangemerkt.
Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat er geen trottoir wordt gerealiseerd. Dit wordt ook bekend gemaakt bij de kopers van de kavels. De uitweg is een zijstraat zonder voorrang op de

Molenvaart. Dit moet in de uitwerking duidelijk zichtbaar zijn voor de weggebruiker. Dit wordt in overleg met de gemeente gerealiseerd.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de ingediende onderbouwing (GOFLO) van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de inhoud van de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)
N.v.t.

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt m.b.t. nadeelcompensatie.	

Communicatie
Initiatiefnemer geeft aan een informatieavond te hebben gehouden voor omwonenden. Dit is verder toegelicht in paragraaf 7.2 van de bijgevoegde GOFLO.

Bijlagen
1. GOFLO