

Voorstel raad

Nummer

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder

M.C.Th. Scholten

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
8 oktober 2026	15 september 2026

Onderwerp
TAM-Omgevingsplan “Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand”

Kern van het voorstel
Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de leegstaande en verouderde agrarische bebouwing op de locaties Zandvaart 194 en 196, en nabij de Meerweg 24 te slopen. Hiervoor in de plaats wil initiatiefnemer 2 woningen realiseren. Het gaat om een woning aan de Middenweg nabij 79 en een woning nabij de Meerweg 52 Breezand. Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan heeft conform de wettelijke termijn ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een antwoord in de Antwoordnota zienswijzen. Nu ligt het TAM-Omgevingsplan ter vaststelling voor aan de raad.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met de Antwoordnota zienswijzen; 2. het TAM-omgevingsplan “Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand ongewijzigd vast te stellen”; 3. te bepalen dat dit TAM-Omgevingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand identificatienummer “NL.IMRO.1911.TAMBreezandBGdiv-va01” van de gemeente Hollands Kroon en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 4. geen publiekrechtelijke regeling voor kostenverhaal vast te stellen op grond van Afdeling 13.6 (artikel 13.11) Omgevingswet, omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten waarin onder andere de nadeelcompensatie is geregeld.

Wettelijke grondslag

Artikel 2.4 Omgevingswet

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 oktober 2026.

Griffier

Burgemeester

Aanleiding

Op 18 juli 2025 is een TAM-IMRO-plan ontvangen voor de locaties Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand. Het ter plekke gevestigde agrarische bedrijf is gespecialiseerd in de teelt van bloembollen. Door de schaalvergroting van het bedrijf zijn in het verleden andere agrarische bedrijven aangekocht met de omringende agrarische percelen. Initiatiefnemer wil nu de agrarische bebouwing op een aantal percelen slopen en daarvoor in de plaats twee woonhuizen bouwen. Vanwege het 'wegbestemmen' van de agrarische bouwrechten is een TAM-IMRO plan ingediend.

Het betreft een aantal locaties in het buitengebied bij Breezand. Aan de Zandvaart 194 en 196 en Meerweg nabij 24 te Breezand zijn agrarische bouwvlakken aanwezig met daarop verouderde en vervallen agrarische bedrijfsbebouwing. Hier is ook asbest aanwezig. De bebouwing bestaat voornamelijk uit schuren, maar op het perceel Zandvaart 196 is naast de schuren ook een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. De oppervlakte van de bebouwing inclusief bedrijfsbebouwing is in totaal ongeveer 1.800 m² verdeeld over de genoemde 3 locaties. Het plan is om al deze verouderde agrarische bebouwing te verwijderen en de bijbehorende agrarische bouwvlakken weg te bestemmen. Ter compensatie van de sloop van de agrarische bebouwing wil initiatiefnemer twee 'burgerwoningen' bouwen. Een woning is voorzien op het perceel nabij Meerweg 52 en de andere nabij Middenweg 79. De gronden waarop de nieuwe woningen zijn gepland, zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De woning aan de Meerweg wil de initiatiefnemer plaatsen binnen het bestaande lint. De woning aan de Middenweg wordt aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing geplaatst. Daarbij past de initiatiefnemer beide woningen ook stedenbouwkundig en landschappelijk in, door aan te sluiten bij de kernwaarden van het landschap. In het bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan (BKP) is dat verder weergegeven (bijlage 2 van de motivering van het TAM-Omgevingsplan "Zandvaart 194 en 196,

Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand"). Het plan voldoet daarmee aan het principe van een 'Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties' (ETFAL).

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

De ontwikkeling draagt bij aan landschappelijke kwaliteit door de sloop van storende, niet passende en verspreid liggende bebouwing. Bovendien verbetert met de sloop van de verouderde leegstaande bebouwing de milieusituatie, omdat in die bebouwing asbest aanwezig is. De nieuwbouw van 2 woonhuizen draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte en het realiseren van een gevarieerd woonaanbod in de gemeente Hollands Kroon en sluit daarmee aan bij de Woonvisie.

De voorgenomen ontwikkeling past bovendien binnen de regels van de Omgevingsverordening NH2022. Sloop van meer dan 1600m² voormalige bedrijfsbebouwing in het buitengebied, rechtvaardigt het terugbouwen van 2 burgerwoningen.

Hoewel op moment van ter inzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan nog niet vastgesteld, voldoet de ontwikkeling wel aan de Omgevingsvisie 2026. Daarbij sluit de ontwikkeling aan bij Ambitie 1 *De omgeving is de basis voor het welzijn van onze inwoners* van de Omgevingsvisie 2026 waarbij wordt ingezet op diverse vormen van wonen en ontwikkelingen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Door sloop van detonerende bebouwing verspreid liggend in het buitengebied wordt hieraan een bijdrage geleverd.

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.1 Zienswijzen zijn zorgvuldig beantwoord en leiden niet tot aanpassingen van het plan

Binnen de terinzageleggingstermijn (gedurende 6 weken vanaf 23 december 2025) is één zienswijze van één indiener ontvangen. In de Antwoordnota zienswijzen is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan. Geen van de ingebrachte punten gaf hier aanleiding toe.

Belangrijkste punten uit de zienswijze zijn ten eerste de aantasting van het open landschap en daarmee ook een verslechtering van het uitzicht. Ander punt is de voorziene negatieve invloed van de bebouwing op de opbrengst van de zonnepanelen.

Wat betreft het eerste punt is er een beeldkwaliteitsplan gemaakt om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen. Hierbij is rekening gehouden met het open landschap en het behoud van doorkijken naar het open landschap. Overigens is er juridisch gezien ook geen recht op vrij uitzicht. Voor de invloed op de opbrengst van de zonnepanelen is een schaduwstudie gedaan (bijlage 9). Hieruit blijkt dat er nauwelijks opbrengstverlies van de zonnepanelen is. Overigens geldt verlies aan opbrengst van zonnepanelen niet als grond om een plan af te wijzen volgens jurisprudentie.

De Antwoordnota zienswijzen is als bijlage bijgevoegd.

Ad 2.1. Het plan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied

Sloop van leegstaande, verouderde en storende bedrijfsbebouwing levert meerwaarde voor de omgevingskwaliteit. Ook de milieuwinst is groot doordat het asbest in de leegstaande gebouwen wordt opgeruimd. Hierdoor is er geen gevaar meer voor asbestverontreiniging van de omgeving. De huidige bouwvlakken worden wegbestemd waarmee geborgd is dat er ook geen nieuwe bebouwing meer gerealiseerd kan worden.

Ad 2.2. Het plan draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte van Hollands Kroon

Er worden twee nieuwe woonhuizen gerealiseerd. Hiermee dragen we bij aan het realiseren van meer woningen in de gemeente en voorzien we in de woningbehoefte. Het gaat om twee vrijstaande woningen in het buitengebied die in deze opzet ook alleen in het landelijk gebied zoals Hollands Kroon dat heeft, te realiseren zijn. De ontwikkeling draagt daarmee ook bij aan een gevarieerd woonaanbod.

Ad 3.1. Omgevingsplanplan voldoet aan de technische en digitale vereisten voor vaststelling

Voor het TAM-Omgevingsplan "TAM-Omgevingsplan "Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand" is een uniek GML-bestand aangemaakt. Hiermee kan het langs elektronische weg beschikbaar gesteld worden volgens de wettelijke normen van de Omgevingswet.

Ad 4.1. Het kostenverhaal is geborgd

Het omgevingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften van het omgevingsplan hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een nieuwe planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van nadeelcompensatie. Met de initiatiefnemer is dit in de anterieure overeenkomst opgenomen. Een exploitatieplan is daarmee niet nodig.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

In overleg met de initiatiefnemer is gekeken of plaatsing van de woning aan de Middenweg naar de noordkant van de bestaande bebouwing een mogelijkheid was. Hierbij komt de woning tussen twee

bestaande bebouwde percelen te liggen. Dit blijkt niet mogelijk omdat aan de noordzijde onvoldoende ruimte beschikbaar is voor het realiseren van voldoende afstand voor de spuitzonering.

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 overeenkomst nadeelcompensatie gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie worden op de initiatiefnemer verhaald.	

Communicatie
Voor dit TAM-Omgevingsplan heeft participatie plaatsgevonden. Het ging hierbij om de direct omwonenden van de locaties waar initiatiefnemer een nieuwe woning wil bouwen. Initiatiefnemer heeft dit pas ná de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan gedaan. De uitkomsten van de participatie zijn inhoudelijk weergegeven in bijlage 11 van het TAM-Omgevingsplan “Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand”.

Bijlagen
1. TAM-Omgevingsplan “Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand” bestaande uit verbeelding, regels en motivering
2. Bijlagen bij het TAM-Omgevingsplan
3. Antwoordnota zienswijzen