

gemeente Hollands Kroon

Antwoordnota zienswijzen

TAM-omgevingsplan Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand

Juli 2026

1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp TAM-omgevingsplan “Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 te Breezand” gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen de terinzageleggingstermijn is één zienswijze van één indiener ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk. In deze nota is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Ook is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2 Leeswijzer

De zienswijze is samengevat in deze Antwoordnota zienswijzen en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3 Zienswijze

Hieronder hebben wij de binnengekomen zienswijze per punt cursief weergegeven. Na ieder onderdeel is de gemeentelijke beantwoording opgenomen.

	1. Indiener HK-		
	Reactie	**Beantwoording**	**Conclusie**
a	***Huidige situatie en bijzonder karakter van het perceel*** *De woning van indiener betreft een historische woning in de open Anna Paulownapolder met grote onderlinge afstanden tot de buren (circa 400 meter aan de ene zijde, circa 600 meter aan de andere zijde). Het perceel ligt als solitaire woning in het open agrarische gebied, waarbij het open en weidse karakter de ruimtelijke kwaliteit van deze plek vormt.*	De gemeente begrijpt dat indiener waarde hecht aan de huidige open ligging van zijn woning en dat de komst van een woning op het naastgelegen perceel als een verandering van de bestaande situatie wordt ervaren. Bij de beoordeling van het TAM-omgevingsplan is een afweging gemaakt voor het gehele plangebied. Daarbij is betrokken dat circa 1.800m² agrarische bedrijfsbebouwing en drie agrarische	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp TAM-OP aan te passen.

	Tussen het erf van de indiener en de gronden van de initiatiefnemer ligt een sloot van circa 6 meter breed. *Het huis wordt verwarmd met een moderne houtvergasser. Het is voor de indiener van belang dat de komst van een nieuwe woning niet leidt tot discussie over deze verwarmingswijze.*	bouwvlakken worden verwijderd en twee woningen worden gerealiseerd binnen de bebouwingslinten langs de Middenweg en de Meerweg. In het TAM-omgevingsplan is gemotiveerd dat hierdoor de openheid van de Anna Paulownapolder toeneemt en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. De woning nabij Middenweg 79 wordt gerealiseerd binnen het bestaande bebouwingslint aan de Middenweg. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarmee een zorgvuldige inpassing van de woning wordt geborgd. Op pagina 23 van het TAM-omgevingsplan staat dat voor de woning aan de Middenweg nabij nummer 79 rondom de planlocatie uitsluitend particuliere woningen aanwezig zijn. Deze woningen zullen door de komst van de nieuwe woning niet in hun gebruiks- of ontwikkelmogelijkheden worden beperkt. Het TAM-omgevingsplan bevat overigens geen regels die gevolgen hebben voor de bestaande verwarmingsinstallatie van indiener. Ook is de betreffende verwarmingsinstallatie geen onderwerp waartegen bezwaar gemaakt kan worden. Er zijn hier voor particulieren geen (landelijke) regels.	
b	***Lokale ruimtelijke verslechtering*** *Volgens de indiener leidt de voorgestelde compensatiewoning met bijgebouwen op een driehoekige kavel direct naast zijn perceel tot een aantasting van de*	In het TAM-omgevingsplan is gemotiveerd dat de ontwikkeling voorziet in het verwijderen van circa 1.800 m² verouderde agrarische bedrijfsbebouwing en bijbehorende agrarische	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp TAM-OP aan te passen.

	bestaande ruimtelijke kwaliteit. De woning wordt volgens indiener gesitueerd op een locatie waar momenteel sprake is van openheid en vrije doorzichten over het polderlandschap. *De indiener stelt dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een verdichting van het bebouwingslint langs de Middenweg. Hierdoor verandert de solitaire ligging van zijn woning in een meer gesloten bebouwingsstructuur.* *Daarnaast voert de indiener aan dat de combinatie van woning, bijgebouwen en erfbeplanting afbreuk doet aan de openheid en doorzichten die kenmerkend zijn voor de Anna Paulownapolder. Volgens de indiener ontbreekt een deugdelijke motivering waarom juist deze locatie als ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden beschouwd.*	bouwvlakken op drie locaties binnen de Anna Paulownapolder. Ter compensatie worden twee woningen gerealiseerd binnen de bebouwingslinten langs de Middenweg en aan de Meerweg. Hiermee wordt voorkomen dat bebouwing midden in de open polder aanwezig blijft en wordt vervolgens ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast in de omgeving. Hierbij is de ruimtelijke winst groter is dan wanneer beide woningen binnen het bestaande agrarische bouwvlak aan de Zandvaart 196 zouden worden gerealiseerd, want dan is er sprake van uitbreiding van 2de lijns bebouwing. Ook wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een positief effect heeft op de landschappelijke waarden binnen de Anna Paulownapolder door de sloop van detonerende bebouwing. Daarnaast is in paragraaf 2.2 aangegeven dat door het verwijderen van de agrarische bedrijfsbebouwing en een voormalige bedrijfswoning midden in de polder de openheid van het landschap toeneemt. De voormalige bedrijfswoning wordt daarbij als een verstoring van het open landschap beschouwd, omdat deze niet aan een bestaande ontginningsas ligt. De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingslinten aan de Meerweg en de Middenweg, zodat geen nieuwe bebouwing midden in de open polder ontstaat.	

		Voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt dat de woningen zorgvuldig worden ingepast binnen de bebouwingslinten langs de Meerweg en de Middenweg en dat wordt aangesloten bij de kernwaarden van het landschap, zodat de identiteit van het gebied behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Bij de toetsing aan de Omgevingsvisie NH 2050 is gemotiveerd dat de herontwikkeling bijdraagt aan het behoud en de versterking van de kernwaarden van de polder. Door het verdwijnen van de grootschalige agrarische bebouwing wordt de openheid van het landschap vergroot en ontstaan brede zichtlijnen, waardoor de beleving van het karakteristieke polderlandschap wordt versterkt. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. Voor de woning nabij Middenweg 79 is gemotiveerd dat deze aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing wordt geplaatst. Aan de noordzijde is onvoldoende ruimte beschikbaar en het naastgelegen perceel is niet in eigendom van de initiatiefnemer. Daardoor kan een spuitvrije zone daar niet worden gegarandeerd. Daarnaast ontstaat door de gewenste situering aan de achterzijde een rechthoekig agrarisch perceel, wat een efficiëntere bedrijfsvoering en een betere inrichting van het landbouwkundig gebruik mogelijk maakt.	

		Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat voldoende is gemotiveerd dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en dat de gekozen situering van de woning ruimtelijk aanvaardbaar is.	
c	***Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat*** *De indiener stelt dat de nieuwe woning leidt tot een onevenredige aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Volgens de indiener zijn de belangrijkste verblijfsruimten en de tuin gericht op de zijde waar de nieuwe woning is voorzien.* *De ontwikkeling zou volgens de indiener leiden tot verlies van het huidige vrije uitzicht over de polder, vermindering van bezonning van de woning en tuin en aantasting van privacy, rust en het ruimtelijke gevoel van wonen in het open buitengebied.* *Daarnaast geeft de indiener aan dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van de ontwikkeling voor zijn woon- en leefklimaat.*	De gemeente begrijpt dat de bouw van een woning op het naastgelegen perceel gevolgen heeft voor de beleving van het gebied door indiener. Daarbij wordt onderkend dat de huidige situatie wijzigt en dat een deel van het bestaande uitzicht wordt beïnvloed. De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande bebouwingslint aan de Middenweg. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Het enkele feit dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een wijziging of beperking van het uitzicht, betekent niet dat sprake is van een ruimtelijk onaanvaardbare situatie. In het beeldkwaliteitsplan is specifiek aandacht besteed aan het behoud van openheid en doorzichten. Daarbij is opgenomen dat tussen de bestaande woning aan de Middenweg 79 en de nieuwe woning een pad van ongeveer 10 meter behouden blijft. Hierdoor blijft een zichtlijn in stand en wordt de openheid aan de westzijde zo groot mogelijk gehouden. Daarnaast zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Voor het aspect bezonning en schaduwwerking is een afzonderlijke schaduwstudie uitgevoerd.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp TAM-OP aan te passen.

		Daaruit blijkt dat de extra schaduwwerking beperkt blijft en het plan ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Ten aanzien van privacy en rust merkt de gemeente op dat de nieuwe woning niet direct aansluit op de woning van indiener. Tussen beide woningen blijven de bestaande sloot en een landpad van ongeveer 10 meter behouden. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat dit pad behouden blijft ten behoeve van de ontsluiting van het achterliggende agrarische perceel en ook zorgt voor het behoud van een zichtlijn. De gemeente is daarom van oordeel dat de gevolgen voor het woon- en leefklimaat voldoende zijn onderzocht en dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener.	
d	***Schaduwwerking op 30 bestaande zonnepanelen*** *Langs de sloot tussen het perceel van de indiener en het plangebied bevinden zich 30 zonnepanelen. Volgens de indiener leveren deze zonnepanelen een substantieel deel van de energievoorziening van zijn woning.* *De indiener stelt dat de beoogde woning, garage en erfbeplanting schaduwwerking kunnen veroorzaken op de zonnepanelen, met name bij lage zonnestanden in de ochtend, avond en winterperiode. Hierdoor zou sprake*	Voor deze ontwikkeling is een schaduwstudie uitgevoerd, welke als bijlage 9 bij het TAM-omgevingsplan is opgenomen. In deze studie is specifiek onderzocht wat de gevolgen van de nieuwe woning zijn voor de zonnepaneleninstallatie op het perceel van indiener. Daarmee is wel onderzoek verricht naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de aanwezige zonnepanelen. In paragraaf 6.13 van het TAM-omgevingsplan is beschreven dat schaduwwerking een relevant aspect vormt voor de ruimtelijke kwaliteit. Uit de schaduwstudie blijkt dat sprake is van enige extra	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp TAM-OP aan te passen.

	kunnen zijn van verlies aan opbrengst, economische schade en waardevermindering van de woning. *Volgens de indiener is in de planstukken geen bezonnings- of schaduwanalyse uitgevoerd naar de gevolgen voor de aanwezige zonnepanelen*	schaduwwerking op de zonnepaneleninstallatie, met name gedurende een beperkt aantal uren in maart, september en december. De studie laat zien dat de extra schaduwwerking als gevolg van de nieuwe woning leidt tot een opbrengstverlies van circa 118 kWh per jaar, oftewel ongeveer 1,7% van de totale jaarlijkse energieopbrengst van de zonnepaneleninstallatie. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op het rendement van de zonnepanelen beperkt en niet significant is. Het plan wordt vanuit het aspect bezonning en schaduwwerking daarom ruimtelijk aanvaardbaar geacht.	
e	***Risico's voor de fundering van de historische woning*** *De indiener geeft aan dat zijn woning uit 1866 niet op palen is gefundeerd en daardoor gevoelig kan zijn voor verstoringen van de ondergrond.* *Volgens de indiener kunnen bouwactiviteiten, zoals heiwerkzaamheden, graafwerkzaamheden en bemaling, risico's opleveren voor de fundering van de woning en leiden tot verzakkingen of scheurvorming.* *De indiener stelt dat in de toelichting geen aandacht wordt besteed aan deze risico's en dat geen waarborgen zijn opgenomen, zoals een bouwkundige nulmeting voorafgaand aan de werkzaamheden.*	Het TAM-omgevingsplan ziet uitsluitend in het planologisch mogelijk maken van een woning op deze locatie. De beoordeling in het kader van het TAM-omgevingsplan richt zich op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. Daarbij zijn onder meer de aspecten bodem, geluid, gezondheid, water, natuur en omgevingsveiligheid onderzocht en beoordeeld. Uit deze onderzoeken volgt niet dat de ontwikkeling ruimtelijk onaanvaardbaar is. De door indiener genoemde risico's hebben betrekking op de wijze waarop toekomstige bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd. Op dit moment is nog niet bepaald op welke wijze de woning wordt gefundeerd of welke bouwmethode zal worden toegepast. Eventuele maatregelen tijdens de uitvoering van de	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp TAM-OP aan te passen.

		werkzaamheden maken daarom geen onderdeel uit van het voorliggende TAM-omgevingsplan. Voor de bouw van de woning nabij de Middenweg 79 (en ook nabij de Meerweg 52) dient overigens apart nog een omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangevraagd.	
f	***Gebrek aan onderzoek naar alternatieven*** *De indiener stelt dat onvoldoende is onderzocht of de compensatiewoning op een alternatieve locatie kan worden gerealiseerd. Volgens de indiener zijn andere locaties of positioneringen denkbaar waarbij minder gevolgen optreden voor zijn perceel en woon- en leefklimaat.* *Daarnaast voert de indiener aan dat de keuze voor de huidige locatie voornamelijk is ingegeven door eigendoms- en bedrijfsbelangen van de initiatiefnemer en niet door ruimtelijke argumenten.* *Volgens de indiener ontbreekt een voldoende gemotiveerde alternatievenafweging waarin de gevolgen voor direct omwonenden zijn betrokken*	Voor de locatie nabij Middenweg 79 is in het TAM-omgevingsplan specifiek gemotiveerd waarom voor deze situering is gekozen. In paragraaf 2.2 is opgenomen dat de woning aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing wordt geplaatst, omdat aan de noordzijde onvoldoende ruimte beschikbaar is en het naastgelegen perceel niet in eigendom is van de initiatiefnemer. Daardoor kan een spuitvrije zone daar niet worden gegarandeerd. Daarnaast is in paragraaf 4.3.1 opgenomen dat door de gewenste situering aan de achterzijde een rechthoekig agrarisch perceel ontstaat, wat een efficiëntere bedrijfsvoering en een betere inrichting van het landbouwkundig gebruik mogelijk maakt. Verder is in paragraaf 3.2 onderbouwd dat de ruimtelijke winst groter is door de agrarische bedrijfsbebouwing uit het open landschap te verwijderen. Daarbij wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een positief effect heeft op de landschappelijke waarden van de Anna Paulownapolder. In paragraaf 2.2 is opgenomen dat voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, waarmee wordt geborgd dat de woningen zorgvuldig worden ingepast binnen de	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp TAM-OP aan te passen.

		bestaande linten en aansluiten bij de kernwaarden van het landschap. De gemeente is daarom van oordeel dat de locatiekeuze en situering van de woning voldoende zijn gemotiveerd en dat sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling.	

3 Ambtshalve wijzigingen

Bij de vaststelling kunnen er ook wijzigingen worden doorgevoerd die geen grondslag hebben in een zienswijze, maar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk zijn. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. Voor dit TAM-omgevingsplan “Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand” geldt dat er ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan geen aanleiding is tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen.

4 Conclusie

In deze “Antwoordnota zienswijzen’ zijn alle zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Geen van de zienswijzen geeft aanleiding om het ontwerp TAM-OP “Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24” en 52 Breezand” aan te passen.

5 Bijlagen

1. Ingediende zienswijze