

# Voorstel raad

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Wallerweg 20 te Breezand

Portefeuillehouder

"L. Franken

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Vergadering van

Nummer

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| <b>Voorstel</b>                                              |
| Vaststellen van het bestemmingsplan Wallerweg 20 te Breezand |

## Wettelijke grondslag

Vaststellen van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

## Voorgeschiedenis en korte toelichting

Aan de Wallerweg in Breezand zijn plannen ontwikkeld voor de bouw van een complex van 24 appartementen achter de bestaande bebouwing aan de Wallerweg. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan en om die reden is de opstelling van een apart bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. De procedure voor dit plan loopt min of meer synchroon met de ontwikkeling van een bestemmingsplan voor Breezand.

Het bestemmingsplan 'Breezand' heeft echter een voornamelijk conserverend karakter. Daarom wordt er een apart bestemmingsplan opgesteld. Voor de vormgeving en regelgeving is aansluiting gezocht bij de gekozen methodiek voor de bestemmingsplannen voor de dorpen in de voormalige gemeente Anna Paulowna.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Wallerweg 20 te Breezand' in de periode van 18 augustus tot 29 september 2011 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal vijf zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

# Voorstel raad

Op grond van artikel 3.1 Wro dient het bestemmingsplan te worden vastgesteld door de raad.

In de voormalige gemeenteraad van Anna Paulowna is dit bestemmingsplan tweemaal behandeld namelijk op 28 november 2011 en op 12 december 2011. In de vergadering van 28 november 2011 is raadsbreed aangedrongen op overleg tussen bewoners en de initiatiefnemer/projectontwikkelaar. De besluitvorming is tijdens deze vergadering aangehouden.

In de raadsvergadering van 12 december 2011 is het voorstel afgevoerd van de agenda. De besluitvorming hierover dient plaats te vinden in de raad van de nieuwe gemeente Hollands Kroon.

De initiatiefnemer heeft op 19 januari 2012 met vertegenwoordigers van de omwonenden gesproken. De initiatiefnemer wil het gebouw 15 meter verschuiven naar het zuiden, zodat het nog voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan wat aan u ter vaststelling wordt voorgelegd. De overige opties zoals een bouwlaag minder en de woonkamers aan de tegenovergelegen zijde situeren is voor de initiatiefnemer onaanvaardbaar.

Hoewel volgens de initiatiefnemer niet tot overeenstemming is gekomen met de omwonenden heeft deze voldaan aan de wens van de voormalige raad van Anna Paulowna. Daarom heeft hij verzocht om de behandeling van dit raadsvoorstel in de raad van Hollands Kroon.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan wordt gerealiseerd naast een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan moet vaststellen. De vaststelling van het exploitatieplan dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan plaats te vinden. Het exploitatieplan is een instrument waarbij het gemeentebestuur bepaalde kosten, kan doorberekenen aan de ontwikkelaar/initiatiefnemer van het bouwplan. Ten aanzien van de in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling en de financiële consequenties, het zogenaamde kostenverhaal, wordt verwezen naar de ondertekende anterieure overeenkomst inzake het project.

Omdat er geen exploitatieplan nodig is, moet op grond van artikel 6.12 lid Wro expliciet besloten worden dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

In de raad van 22 maart 2012 is de vaststelling van het bestemmingsplan “Wallerweg 20 te Breezand” van de agenda afgevoerd omdat om de ontwikkelovereenkomst te algemeen gesteld was en dat het beplantingsplan niet afdwingbaar was. Inmiddels is een nieuwe ontwikkelovereenkomst opgesteld waar bovenstaande voorwaarden in zijn verwerkt. Daarnaast is gevraagd of de toekomstige doelgroep de huisvesting van (senioren) voor deze appartementen middels bovengenoemde overeenkomst ook afdwingbaar kan worden

# Voorstel raad

gesteld. In deze huidige woningmarkt is het niet wenselijk om een dergelijke voorwaarde in deze ontwikkelovereenkomst op te nemen.

---

## **Doel/gewenst resultaat**

Vaststellen van het bestemmingsplan Wallerweg 20 te Breezand

---

## **Argumenten**

---

## **Kanttekeningen, risico's , alternatieven (incl. argumenten)**

---

## **Financiële gevolgen en dekking**

Deze zijn afgedekt in de ontwikkelovereenkomst

---

## **Communicatie**

Naast een pers

---

## **Bijlagen**

De ontwikkelovereenkomst ligt vertrouwelijk voor raadsleden ter inzage bij de griffie.

---

Burgemeester en wethouders van gemeente Hollands Kroon,

Secretaris,

Burgemeester,

# Besluit raad

Agendapunt

8

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Wallerweg 20 te Breezand"

**De gemeenteraad van Hollands Kroon**

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 mei 2012

**Besluit:**

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform hetgeen gesteld in de Nota van zienswijzen Wallerweg 20 te Breezand behorend bij dit raadsbesluit;
2. Het bestemmingsplan Wallerweg 20 te Breezand als vervat in de bestandenset met plan identificatie NL.IMRO.1911.BPKBzandwallerw 20-va01.waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 2010 04 met de daarbij behorende toelichting, en met inachtneming van punt 1. Van dit besluit, digitaal en analoog vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast stellen, omdat het verhaal van kosten van de grond exploitatie voor dit project op een andere wijze verzekerd is .

*Aldus, met inachtneming van aangenomen amendement A 2012 16 ingediend door het CDA , vastgesteld in de openbare vergadering van 24 mei 2012.*

De raad voornoemd,



Griffier



Voorzitter

(hier het partijlogo invoeren, zie bijlage)

Aangehouden  
VVD + CDA + D66 + PVDA

## AMENDEMENT

|                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| Naam gemeenteraadsfractie  | CDA                                      |
| Datum                      | 24 mei 2012                              |
| Volgnummer                 | A 2012 16                                |
| Behoort bij agendapunt nr. | 8                                        |
| Onderwerp raadsvoorstel    | Bestemmingsplan Wallerweg 20 te Breezand |

Ondergetekende(n) stelt / stellen het volgende amendement voor:

De raad van de gemeente Hollands Kroon in vergadering bijeen op 24 mei 2012

### Besluit:

- De volgende tekst in de reactie op zienswijze 5 onder 1, derde item:  
De situatie voor de woningen aan de Tulpenstraat (...) woongebouw op enige afstand
- aan te vullen met:  
Daar komt bij dat op grond van het geldende bestemmingsplan op de gronden direct grenzend aan genoemde woonpercelen veel massalere dan de bestaande bebouwing mogelijk is. Binnen het aangegeven bouwvlak is tenslotte bebouwing toegestaan met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van 15 meter.

en gaat over tot de orde van de dag.

### Toelichting

In de reactie op de zienswijze wordt voor wat betreft de bouw mogelijkheden een vergelijking gemaakt met de bestaande bebouwing. Nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld is het in het kader van de afweging van belangen ook van belang mee te wegen hetgeen op grond van het geldende bestemmingsplan gebouwd had kunnen worden, zeker nu die bouw mogelijkheden veel massaler zijn dan de aanwezige bebouwing.

### Financiële gevolgen en dekking

Niet aan de orde

Naam en ondertekening indieners

De CDA fractie Hollands Kroon

Elaine Vlaming, Reginald Visser, Sjaak Vriend, Theo Groot en Jan Willem van der Klugt

Sjaak Vriend

## **NOTA VAN ZIENSWIJZEN “WALLERWEG 20 TE BREEZAND”**

Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Wallerweg 20 te Breezand” in de periode van 18 augustus tot 29 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn in totaal 5 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

Ingekomen zienswijzen (chronologisch):

1. Provincie Noord-Holland, brief 31 augustus 2011;
2. F. de Groot, Irissenstraat 4, Breezand, mondeling 15 september 2011;
3. E.G.F. van der Pol, Irissenstraat 2, Breezand, brief 26 september 2011;
4. D.J. de Jong, Irissenstraat 6, Breezand, brief 28 september 2011 ;
5. Klaver van der Hooft Posch Advocaten, Opmeer, namens de families Van der Pol, Groot, De Jong, Berbee, Hek, Verbruggen, Mooiman en Rozenbroek, wonende aan de Irissenstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 16 en 18, en de families Van der Tuin, Hoogschagen en Jongenjans, wonende aan de Tulpenstraat nummer 52, 54 en 56, fax 28 september 2011;

De ingekomen zienswijzen zijn in bijlage 1 bij deze nota gevoegd. De namen van de indieners van een zienswijze zijn opgenomen in de analoge versie van de nota die ter visie ligt bij het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven met daaronder de gemeentelijke reactie. Vervolgens wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en, zo ja, hoe en wat aangepast zal worden.

### **Zienswijze 1.**

De Provincie Noord-Holland geeft aan dat het ontwerp van het bestemmingsplan “Wallerweg 20 te Breezand” uit oogpunt van de provinciale belangen geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen.

Reactie gemeente

Er wordt kennis genomen van de reactie van de provincie.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 2.**

Verwezen wordt naar de ingediende inspraakreactie van Klaver van der hoofd posch advocaten. De inhoud van deze inspraakreactie dient tevens als zienswijze te worden aangemerkt.

- Het gebouw is te massaal. Drie bouwlagen is teveel, twee zou beter zijn;
- Er is sprake van inbreuk op de privacy. De balkons aan de noordzijde van het appartementengebouw kijken uit op de achtertuin, en bieden direct inkijk in de keuken, slaapkamer en badkamer. Deze afstand is minimaal 27 meter;
- Ten opzichte van de huidige situatie (loods van 7 meter hoog) gaat het uitzicht er op achteruit;
- het appartementencomplex past niet in het bescheiden bebouwingsbeeld van Breezand en heeft een stedelijk karakter.

### **Reactie gemeente**

De zienswijze is inhoudelijk overeenkomstig de inspraakreactie en de zienswijze van Klaver van der hoofd posch advocaten. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 5.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 3.**

Verwezen wordt naar de ingediende inspraakreactie van Klaver van der hoofd posch advocaten. Geconstateerd wordt dat niets met deze inspraakreactie is gedaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De bouw wijkt af van de beboeing in de directe omgeving. In het verleden is door de gemeente Anna Paulowna aangedrongen op eenheid in goot- en nokhoogte;

- Het gebouw krijgt 3 woonlagen waardoor het karakter van het landelijk wonen teniet wordt gedaan;
- Er is sprake van onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Vanuit het appartementengebouw is direct zicht in de tuin, woonkamer en slaapkamer.
- Voor een nadere omschrijving van de zienswijze wordt verwezen naar de inspraakreactie van Klaver van der hoofd posch advocaten.

### **Reactie gemeente**

De zienswijze is inhoudelijk overeenkomstig de inspraakreactie en de zienswijze van Klaver van der hoofd posch advocaten. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 5.

## Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### Zienswijze 4.

Verwezen wordt naar de ingediende inspraakreactie van Klaver van der hoofd posch advocaten. Geconstateerd wordt dat niets met deze inspraakreactie is gedaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- De bouw wijkt af van de bebouwing in de directe omgeving. In het verleden is door de gemeente Anna Paulowna aangedrongen op eenheid in goot- en nokhoogte;
- Het gebouw krijgt 3 woonlagen waardoor het karakter van het landelijk wonen teniet wordt gedaan;
- Er is sprake van onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Vanuit het appartementengebouw is direct zicht in de tuin, woonkamer en slaapkamer.
- Voor een nadere omschrijving van de zienswijze wordt verwezen naar de inspraakreactie van Klaver van der hoofd posch advocaten.

## Reactie gemeente

De zienswijze is inhoudelijk overeenkomstig de inspraakreactie en de zienswijze van Klaver van der hoofd posch advocaten. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 5.

## Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### Zienswijze 5.

1. In het nieuwe gebied Groenhof is aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige inrichting van het bestaande woongebied Breezand-Zuidoost. In Groenhof zijn als goot- en nokhoogte respectievelijk 4-6 meter en omstreeks 10 meter aangehouden. Bij die stedenbouwkundige opzet is zorgvuldig aangesloten op de bestaande woningen aan de Irissenstraat/Tulpenstraat. In de huidige situatie heeft het perceel achter de Wallerweg 20 een agrarische bestemming. Deze bestemming kan niet worden gehandhaafd door de realisatie van de woningbouw in het gebied Groenhof. De agrarische bedrijfsvoering is in de loop van de tijd beëindigd. De appellanten zijn van mening dat de geplande ontwikkeling in het plangebied een 'onevenredige verstoring van het woongenot' tot gevolg zal hebben om de volgende redenen:

- Een woongebouw met drie verdiepingen leidt tot een inbreuk op de privacy.
- De omvang/massaliteit van de nieuwe bebouwing vormt een inbreuk op de bestaande stedenbouwkundige structuur.



- De nieuwbouw past niet bij de geplande woningbouw in de Groenhof, waar de genoemde uniforme maten voor goot- en bouwhoogte zijn gehanteerd.
2. De inrichting van het gebied is ingegeven door de economische uitvoerbaarheid. Er moet een zo groot appartementencomplex op een relatief kleine kavel komen om de verplaatsing/beëindiging van het agrarische bedrijf te faciliteren. Dit is niet terecht omdat het de uitdrukkelijke wens van de eigenaar van de betrokken percelen was om deze buiten de ontwikkeling van het plan Groenhof te houden.
  3. De appellanten zijn van mening dat voortzetting van de agrarische bestemming per definitie al niet mogelijk meer was door de realisatie van het plan Groenhof. Verkoop van het agrarische bedrijf met handhaving van de agrarische bestemming was geen optie. Daardoor kan de vigerende agrarische bestemming niet meer als vergelijkingsmaatstaf dienen.

#### Reactie gemeente

1. Het nieuwe woongebouw leidt naar onze mening niet tot een onevenredige aantasting van de privacy van de omwonenden en inbreuk op de bestaande stedenbouwkundige structuur en past op de voorgestane locatie om de volgende redenen :
  - De afstand van het nieuwe woongebouw tot de dichtstbijzijnde woonkavels aan het Tulpenveld en de Irissenstraat is minimaal 30 meter, oplopend naar bijna 150 meter in het geval van Irissenstraat 18. Zelfs op 30 meter afstand is geen hinder te verwachten, temeer daar het nieuwe woongebouw met de zijkant is gericht op de bestaande bebouwing.
  - Tussen het woongebouw en de bestaande bebouwing komt een deels met bomen beplante tuin. Aan de overzijde van de beoogde waterpartij aan de noordzijde van het woongebouw komen de woningen in het plangebied Groenhof. Deze woningen kunnen op ruim 20 meter van de percelen Irissenstraat 8-18 worden gebouwd. Mede door de beplanting van de tuinen in het nieuwe woongebied zullen de woningen aan de Irissenstraat vanuit het nieuwe woongebouw deels aan het oog worden onttrokken. De percelen Tulpenstraat 52 en 54 zullen niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf het nieuwe woongebouw.
  - De situatie voor de woningen aan de Tulpenstraat 56 en aan de Irissenstraat 2 en 4 verbetert aanzienlijk ten opzichte van de bestaande situatie. In de huidige situatie grenst een agrarische loods van circa 7 meter hoog direct aan de woonpercelen Tulpenstraat 56 en Irissenstraat 2. In de nieuwe situatie komt hier een als tuin ingericht groengebied. Van een bollenbedrijf op zo korte afstand van woningen gaat aanzienlijk meer hinder uit dan van een woongebouw op enige afstand.

- De maximale bouwhoogte van het nieuwe woongebouw is 10 meter. Dit is even hoog als de toegestane bouwhoogte van de nieuwe woonbebouwing in het gebied Groenhof. Ook in het woongebied Groenhof kunnen woningen drie bouwlagen krijgen, zij het dat deze niet in de vorm van een appartementengebouw worden gebouwd en dat woningen in de Groenhof een kap zullen krijgen. In het geval van het perceel Wallerweg 20 gaat het om een enkel woongebouw, ingebed in groen en water. Gezien dit feit, de ruimtelijke inpassing van het gebouw en de beperkte bouwhoogte bestrijden wij dat de stedenbouwkundige structuur in dit deel van Breezand geweld wordt aangedaan. Integendeel: het nieuwe woongebouw vormt een markante afronding aan de zuidzijde van het woongebied Groenhof. De toekomstige ruimtelijke situatie ten opzichte van de bestaande ruimtelijke situatie (achterterrein van agrarisch erf met grote loodsen) wordt verbeterd.
2. Het voorgestane volume van de woningbouw draagt inderdaad bij aan de haalbaarheid van de verplaatsing van het agrarische bedrijf. Deze verplaatsing was eerder niet voorzien. De bouw van appartementen met en zonder zorg voorziet door de vergrijzende bevolking een expliciete behoefte. Het biedt de mogelijkheid aan senioren om in het eigen dorp te blijven wonen, ook als er een behoefte aan zorg ontstaat. Appartementen komen in het nieuwe woongebied Groenhof nog niet voor. Zij vormen een waardevolle toevoeging aan de woningvoorraad in Breezand.
  3. Op zich had de bestaande agrarische bedrijfsvoering kunnen worden voortgezet. Alleen uitbreiding van (de activiteiten van) het bestaande bedrijf stuit op bezwaren, gezien de nabijheid van woningen. De nieuwe woningen in de Groenhof vormen daarbij overigens minder een probleem dan de woningen aan Tulpenstraat en Irissenstraat.

## Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.