

Nota van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Koningsweg 8 Breezand

1 Aanleiding

Voor het perceel Koningsweg 8 in Breezand is een bestemmingsplanprocedure gestart om een agrarische bestemming te herzien in een woonbestemming en 1 woning naast de bestaande bedrijfswoning toe te voegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 juni 2020 tot en met 16 juli 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien. In de nota is de indiener van de zienswijze met het unieke postregistratienummer 2004704354-535 opgenomen. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Zienswijze

Hieronder hebben wij de binnengekomen zienswijzen per punt cursief weergegeven. Na ieder punt geven wij ons antwoord daarop.

1. indiener Provincie Noord-Holland			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	Het plan voldoet niet aan de eisen van artikel 17 lid 2 PRV. De noodzaak van een tweede burgerwoning waarbij tenminste 1500m2 aan agrarische bebouwing gesloopt dient worden ontbreekt, doordat er bestaande bebouwing blijft bestaan. Het feit dat het niet praktisch gebruikt wordt als agrarisch is niet hetzelfde als het planologisch gebruik. Daarnaast bestrijd ik de opmerking dat vanwege het feit dat het binnen de bebouwde kom gelegen is, binnen stedelijk is. Het is in de lint gelegen. Bovendien is planologisch nog geen stedelijke functie mogelijk.	Het bestemmingsplan is buiten stedelijk gebied gelegen en voldoet niet geheel aan de eisen van artikel 17 lid 2 PRV. De provincie Noord-Holland bereid een omgevingsverordening voor die begin oktober a.s. wordt vastgesteld. In overleg met de provincie wordt het bestemmingsplan zodanig gewijzigd dat het voldoet aan de eisen van artikel 6.4 van de (ontwerp) omgevingsverordening. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de directe aansluiting van het perceel aan de kern, kan dit gezien worden als een ontwikkeling	Aanpassing planvoorschriften Aanpassing toelichting Aanpassing planregels

		aan de kern. Het plan wel moet voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwvlak is gewijzigd en in lijn gelegd met de naastgelegen woning. Dit past in de ruimtelijke kwaliteit van de Koningsweg en zorgt voor meer openheid van het achterland. De hoofdgebouwen worden binnen de oorspronkelijke breedte van het bouwkvael geplaatst, zodat de openheid met de kern behouden kan blijven. Dit is weergegeven op de stedenbouwkundige schets in de toelichting van het bestemmingsplan. In overeenstemming hiermee is de verbeelding aangepast. In de toelichting wordt verder aangegeven dat het plan past binnen de regels van het landelijk gebied van de ontwerp omgevingsverordening en de daarbij eis van directe ligging aan de kern van Breezand. In de planregels wordt bepaald dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak wordt gebouwd.	
--	--	---	--

2. Indieners onder postregistratienummer 2004704354-535			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	Bij bebouwing van het grasperceel wordt het uitzicht belemmerd, zowel aan de voor-, zij- als achterkant van de woning. De zichtlijnen zijn hierdoor niet mogelijk.	Het bestemmingsplan maakt de bouw van een woning binnen een bouwvlak mogelijk. Er is verder geen sprake van de bouw van een schuur of plaatsen van schuttingen. De schuur rechts op de kavel wordt niet gesloopt. Deze schuur is bestaand, dus zal er in zoverre geen nieuwe situatie ontstaan ten nadele van het uitzicht van de bureu door deze schuur. Gezien de mogelijkheden tot bebouwing waarin het plan voorziet, zal het uitzicht van de indieners veranderen bij realisatie van dit plan. Er bestaat evenwel in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het ontwerp van het bestemmingsplan is gewijzigd in zoverre dat er twee bouwvlakken zijn aangebracht binnen het bestemmingsvlak. De afstand tussen de woning van [appellante] en het dichtst bij gelegen bouwvlak tenminste bedraagt ten minste 17 meter. Daarom is het niet aannemelijk	Aanpassing toelichting Aanpassing verbeelding Aanpassing planregels

		dat deze verandering van het uitzicht van [appellante] zo ernstig is dat het bestemmingsplan niet ongewijzigd kan worden vastgesteld. Verder zijn de wettelijke regels voor vergunningvrij bouwen van bij het hoofdgebouw behorende bouwwerken op een achtererf en de beleidsregels voor bijgebouwen van toepassing. De planregels zijn in overeenstemming met de beleidsregels. De nieuwe woning wordt gebouwd in de lintbebouwing langs de Koningsweg direct aansluitend op de dorpskern van Breezand. Door zichtlijnen aan beide zijden van deze woning te realiseren, blijft het karakter en het zicht op het open landschap behouden. De nieuwe woning vormt een mooie aanvulling op het bestaande dorpslint. Het nieuw te bouwen hoofdgebouw wordt binnen de oorspronkelijke breedte van de bouwkel geplatst, zodat de openheid met de kern behouden blijft. Dit is de reden dat op de plankaat behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd en een bouwvlak voor de nieuwe woning is aangegeven, zodat de locatie van de woning voldoet aan het bovenstaande uitgangspunt.	
b.	De nieuwe bewoners zullen een veranda en schutting van de indieners verlangen.	De bewoners van de nieuwe woning kunnen niet eisen dat de indieners op hun eigendom een veranda of hoge schutting zullen plaatsen. De indieners kunnen met de initiatiefnemer overeenkomen om deze bouwwerken genoemde bouwwerken te plaatsen.	Geen aanpassing
c.	Een toename van bouwkel is niet noodzakelijk. In Breezand zijn 36 vrije kavel niet verkocht.	Het is niet aan het bevoegd gezag op te bepalen dat iemand zijn woning moet bouwen op een andere kavel, maar te beoordelen of iemand op de locatie die zijn voorkeur heeft kan bouwen. Het verzoek om een	Geen aanpassing

		bestemmingsplan vast te stellen wordt beoordeeld aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.	
d.	Financiële vergoeding wegens gemaakte onkosten en waardevermindering van de woning	De gemeente is niet aansprakelijk voor de kosten die iemand maakt ten gevolge van het indienen van een zienswijze. Voor de kosten die gemaakt worden door een belanghebbende die beroep instelt tegen de vaststelling van een bestemmingsplan worden slechts de kosten voor juridische bijstand vergoed tegen een wettelijk bepaald maximum indien het beroep gegrond wordt verklaard. Indien door een planologische wijziging schade ontstaat kan vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek om planschade worden ingediend. Dit is een aparte procedure. De omvang van eventueel geleden planschade wordt niet in de huidige procedure betrokken.	Geen aanpassing
e.	Het plan voldoet niet aan artikel 17.2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening	Zie de beantwoording onder 1a.	Aanpassing toelichting Aanpassing verbeelding Aanpassing planregels
f.	Het bodemonderzoek waarnaar in de toelichting wordt verwezen is verouderd.	Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning is een recent verkennend bodemonderzoek noodzakelijk en dit zal dan ook worden aangeleverd. Er zijn op voorhand geen aanwijzingen van een bodemvervuiling die de realisatie van het bestemmingsplan in de weg staat.	Geen aanpassing
g.	Meerdere opties zijn volgens de indieners mogelijk	De omstandigheid dat er meerdere opties mogelijk zijn kan niet leiden tot een afwijzing van het verzoek om het ingediende bestemmingsplan vast te stellen. Het is aan de indiener welk plan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. De gemeenteraad beoordeelt of het plan dat is ingediend op grond van een goede ruimtelijke ordening kan worden vastgesteld.	Geen aanpassing

3 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van de toelichting, de verbeelding en de planregels.