

Van: R. Dekker  
Datum: 29 mei 2025  
Betreft: Quickscan omgevingsplan Hoogedijk 5 Uitgeest

**DNS Planvorming B.V.**

Klaprozenweg 75 C  
1033 NN Amsterdam  
info@dnsplanvorming.nl  
www.dnsplanvorming.nl  
Handelsregister 65633741  
BTW: NL856196319B01

## 1. Aanleiding

In deze notitie wordt inzicht gegeven in de bouw- en gebruiksmogelijkheden en ontwikkelmogelijkheden die het omgevingsplan biedt voor de locatie Hoogedijk 5 in Uitgeest.

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het instrument 'bestemmingsplan' is onder deze wet komen te vervallen. De ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten evenals verschillende rijksregels maken nu onderdeel uit van het "tijdelijke deel van het Omgevingsplan". In de komende jaren zal door de gemeente een nieuw Omgevingsplan worden opgesteld.

## 2. Omgevingsplan

Voor de locatie geldt op grond van het omgevingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 8 december 2014). In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Open weidegebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2009 met locatie rood omljnd

# Notitie

Ter plaatse geldt ook het 'Parapluplan 2017' waarin het bestemmingsplan Buitengebied op onderdelen gewijzigd en aangevuld is.

## **Bestemming Agrarisch met waarden – Open weidegebied**

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf en de instandhouding van het open weidelandschap mede door de bescherming en het herstel van de in het plangebied aanwezige landschappelijke cultuurhistorische waarden. Tevens zijn extensief recreatief medegebruik, tuinen en erven en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, dammen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

DNS Planvorming B.V.

Klaprozenweg 75 C  
1033 NN Amsterdam  
info@dnsplanvorming.nl  
www.dnsplanvorming.nl  
Handelsregister 65633741  
BTW: NL856196319B01

De in onderstaande tabel opgenomen nevenfuncties zijn toegestaan.

nevenfunctie	maximaal aantal m <sup>2</sup>	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (uitsluitend in de vorm van dagbesteding)	gehele bedrijf	200

Met vergunning kunnen ook de volgende nevenfuncties worden toegestaan:

- a. voor de niet-agrarische nevenfuncties mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> aan bebouwing in gebruik mag worden genomen en voor agrarisch aanverwante nevenfuncties en caravanstalling ten hoogste 400 m<sup>2</sup>;
- b. bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 850 m<sup>2</sup> aan bebouwing en ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen voor de nevenfuncties
- c. (een gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, zijn tevens toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak;
- d. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- f. er geen strijdigheid mag optreden met het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- g. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan; buitenopslag binnen het bouwvlak mag niet hoger zijn dan 4 m;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- k. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. voor de nevenfunctie kinderboerderij en soortgelijke nevenfuncties geldt dat het betreffende bouwvlak op ten hoogste 250 m van de dichtstbijzijnde bestemming Verkeer gelegen dient te zijn;
- o. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt dat bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
  1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

# Notitie

2. uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;
  3. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 15;
  4. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
  5. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- q. ten behoeve van de nevenfunctie bed & breakfast geldt tevens het volgende:
1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
  2. de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  3. de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 250 m<sup>2</sup>.

Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan ten behoeve van één reëel agrarisch bedrijf. Tevens is één bedrijfswoning toegestaan. Onderstaande bouwregels zijn van toepassing.

	max. oppervlak	dakhelling	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken	90 m <sup>2</sup>	tussen 25 en 50 graden	4,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning	50 m <sup>2</sup>		3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	geheel bouwvlak	tussen 15 en 50 graden	7 m	12 m
kassen	50 m <sup>2</sup>			4.5 m
silos			12 m	
erf - en terreinafscheidingen				1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

Het bouwvlak is circa 1,5 hectare groot. Aan de noordzijde zijn uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwvlak aanwezig. In maart 2018 is omgevingsvergunning verleend voor uitbreiding van een ligboxenstal.

In de provinciale Omgevingsverordening NH2022 zijn regels opgenomen op basis waarvan een uitbreiding van het bouwvlak tot 2 hectare kan worden vergund. Voor een uitbreiding waarbij het bouwvlak groter wordt dan 2 hectare, moet aangetoond worden dat de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap niet worden aangetast.

Een paardenbak is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

## **Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4**

De gehele locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 1.00 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm onder maaiveld.

## **3. Ontwikkelmogelijkheden**

### *Functiewijziging bij bedrijfsbeëindiging*

Indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf kan met vergunning een vervolgfunctie (waaronder wonen) worden toegestaan, met dien verstande dat:

- a. indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- d. na de bestemmingswijziging dient de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfscomplex' te worden opgenomen;
- e. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan; buitenopslag binnen het bouwvlak mag niet hoger zijn dan 4 m;
- f. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

# Notitie

- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. het aantal woningen niet mag toenemen;
- j. er geen strijdigheid mag optreden met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## *Toevoegen woningen*

Op grond van de provinciale regels in de Omgevingsverordening NH2022 kan de gemeente toestaan dat bij een functiewijziging naar wonen de bedrijfswoning een woonfunctie krijgt en kan bij sloop van de bedrijfsgebouwen één nieuwe woning worden gerealiseerd. Aanvullend geldt dat extra woningen kunnen worden toegestaan in een karakteristieke boerderij. De boerderij is op de stolpenwaarderingskaart niet als karakteristiek aangeduid. Omdat sprake is van hergebouwde stolpboerderij na een brand, kan deze mogelijk wel als karakteristiek worden aangemerkt. Door middel van vooroverleg met de gemeente kan hier nader inzicht in worden verkregen.



**DNS Planvorming B.V.**

Klaprozenweg 75 C  
1033 NN Amsterdam  
info@dnsplanvorming.nl  
www.dnsplanvorming.nl  
Handelsregister 65633741  
BTW: NL856196319B01