

Van: R. Dekker  
Datum: 9 juli 2025  
Betreft: Quickscan omgevingsplan Kanaalweg 17 Heiloo

**DNS Planvorming B.V.**

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

## 1. Aanleiding

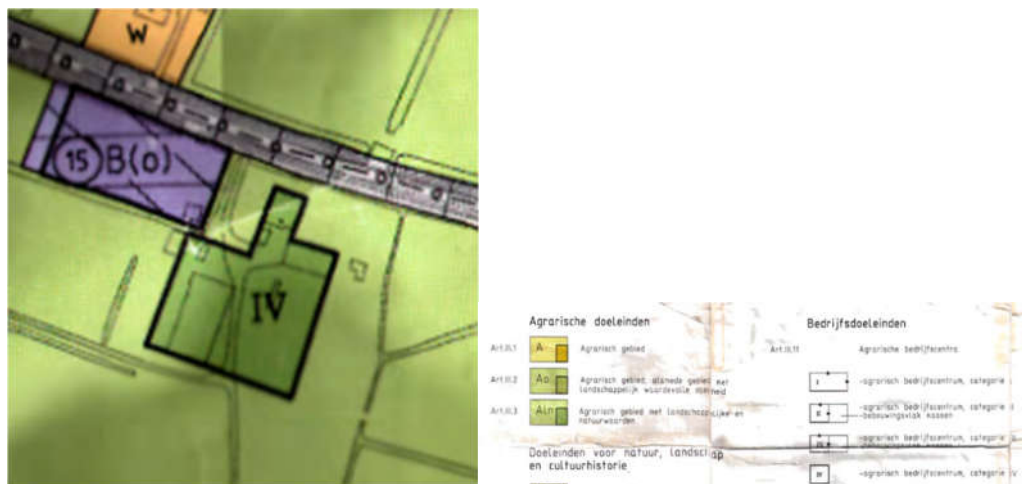
Op verzoek van Klaver Makelaardij wordt in deze notitie inzicht gegeven in de belangrijkste bouw- en gebruiksmogelijkheden die het geldende omgevingsplan biedt voor de locatie Kanaalweg 17 in Heiloo

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.

Voor een volledig overzicht van de bouw- en gebruiksregels dient, in aanvulling op deze notitie, het ter plaatse geldende bestemmingsplan te worden geraadpleegd.

## 2. Omgevingsplan

Voor de locatie geldt op grond van het tijdelijke omgevingsplan het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Heiloo', vastgesteld op 3 november 1997. Afbeelding 1 geeft een uitsnede van de plankaart weer. De gronden van de locatie hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden'. Hierbij is het bouwvlak aangeduid als 'agrarisch bedrijfscentrum'. De gronden binnen het bouwvlak zijn primair bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen.



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied Heiloo

De gronden buiten het bouwvlak zijn primair bestemd voor de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering en behoud van de landschappelijke openheid. Gebouwen zijn buiten het bouwvlak niet toegestaan.

## 3. Principeverzoek (conceptaanvraag)

Op 2 december 2024 is een principeverzoek (conceptaanvraag) ingediend voor het wijzigen van de functie naar wonen, het splitsen van de boerderij en de bouw van een extra woning als compensatie voor het slopen van de bedrijfsbebouwing. Op 25 februari

# Notitie

2025 is door de gemeente Heiloo per brief aangegeven dat het voornemen kansrijk is. Zie tekst hieronder.

*Het ingediende plan wordt door de gemeente in principe als wenselijk beoordeeld, maar heeft een verdere uitwerking om tot een haalbaar plan te komen.*

*Beleidsmatige overwegingen:*

- *Transformatie van agrarische bestemming naar woonbestemming is wenselijk;*
- *Het naastgelegen perceel is een voormalige opslag van gasproducten en kent een hoge risicoklasse, uitgangspunt is dat de nieuwe woningen het bestaande bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmert óf dat de locaties gezamenlijk worden ontwikkeld van (agrarisch) bedrijf naar woningbouw;*
- *Een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit is het belangrijkste afwegingskader om medewerking te verlenen (landschappelijke-, natuur- en stedenbouwkundige inpassing);*
- *Uitgangspunt is dat de omliggende agrarische gronden die bij het agrarisch bedrijf horen, agrarisch blijven en in gebruik wordt genomen door (lokale) agrarische ondernemers, daarbij komt ook het zuidelijk deel van het huidige bouwvlak zodat een compact woonperceel ontstaat zonder wonen in de tweede lijn;*
- *Volgens de informatie van de gemeente is de huidige stolp (anno 1920) al gesplitst in twee woningen, het splitsen van stolp is beginsel akkoord;*
- *Het plan is dermate klein dat er vanuit (betaalbaar) wonen geen nadere eisen zullen worden gesteld. Indien het plan wordt vergroot door het betrekken van het naastgelegen perceel zal hier wel meer aandacht voor moeten zijn (streven naar 30% sociaal en 2/3e betaalbaar).*

*Om de haalbaarheid van het plan verder te beoordelen en tot een vergunbare aanvraag te komen wordt geadviseerd om het plan op basis van onderstaande punten verder uit te werken en vervolgens opnieuw in te dienen voor verdere behandeling:*

*Acties initiatiefnemer:*

- *In algemene zin dient het plan te zorgen voor een kwalitatieve ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie, de huidige opzet dient als prima vertrekpunt. Bij de uitwerking dient aandacht te zijn voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen;*
- *Het verwijderen van de loods en het ter compensatie toevoegen van de woning is akkoord, zolang:*
  1. *de nieuwe woning met de voorgevel achter de voorgevel van de stolp valt,*
  2. *er voldoende afstand is tussen de woning en stolp en*
  3. *beiden minimaal 3m van perceelgrens zijn gesitueerd.*
- *Parkeerbalken en parkeeroplossing uitwerken waarbij het parkeren voor bewoners en bezoekers volledig op eigen terrein moet plaatsvinden;*
- *Inzicht geven in de verkeerveiligheid voor het verlaten en betreden van de Kanaalweg;*
- *Voor de 3 woningen is één gezamenlijke aansluiting op de Kanaalweg een pré (brug of dam met duiker is nodig voor een nieuwe aansluiting, dit brengt ook hoge kosten met zich mee);*
- *Indien mogelijk, het gezamenlijk herbestemmen met Kanaalweg 15 naar woningbouw;*
- *Houd rekening met de spuitzonering als gevolg van de bollengrond aan de overzijde van de Kanaalweg en de eventuele afstand die hierbij in acht moet worden genomen.*

---

# DNS

---

**DNS Planvorming B.V.**

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