

DNS Planvorming BV

Van: R. Dekker
 Datum: 15 september 2026
 Betreft: Quickscan omgevingsplan Westerduinweg 10d Petten

DNS Planvorming B.V.

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

v

1. Aanleiding

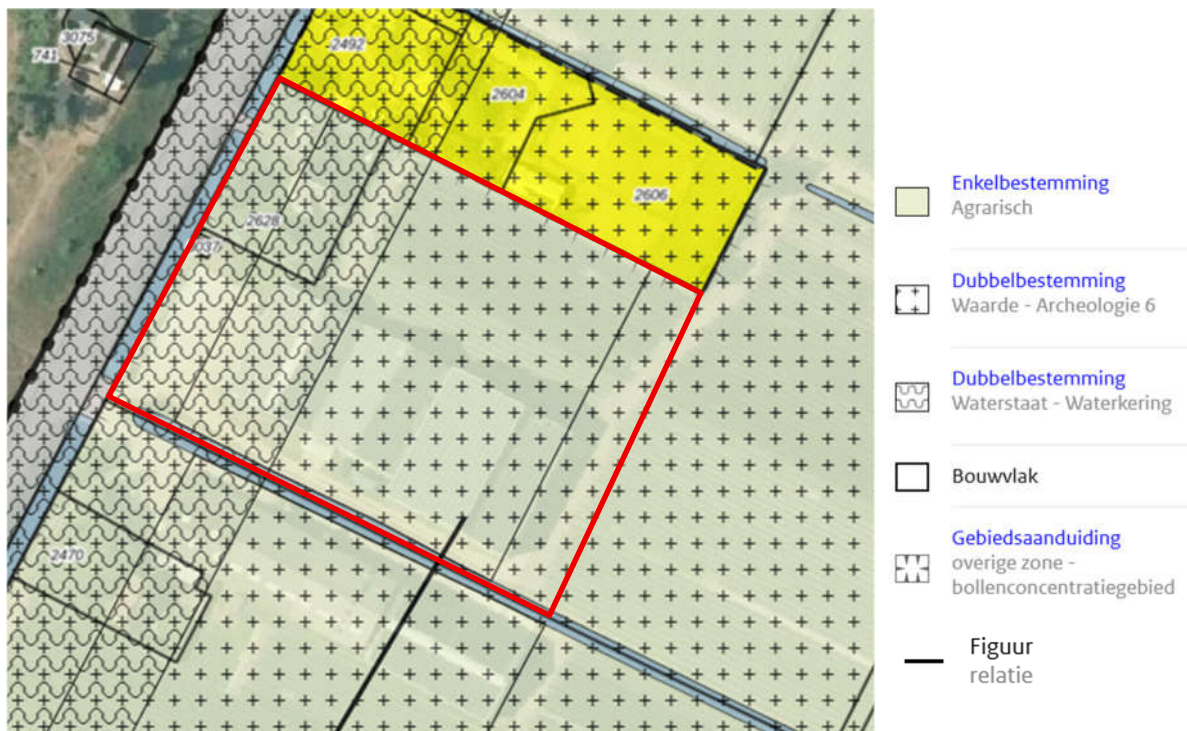
Op verzoek van Klaver Agrarisch Vastgoed wordt in deze notitie inzicht gegeven in de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het geldende omgevingsplan biedt voor de locatie Westerduinweg 10d te Petten. Tevens wordt kort ingegaan op de ontwikkelmogelijkheden die wij zien op grond van het geldende provinciaal en gemeentelijk beleid. De locatie betreft het kadastraal perceel Zijpe G-2628 en een deel van het kadastraal perceel Zijpe G-3036.

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

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

Op grond van het omgevingsplan geldt ter plaatse van de locatie 'Buitengebied Zijpe' (vastgesteld op 22 april 2014), het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017), het parapluplan 1^e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020) en het parapluplan Datacenters (vastgesteld op 24 september 2024).



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Zijpe met locatie rood omlijnd

Bestemming Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Er geldt een bouwvlak van circa 8.500 m². Het bouwvlak is gekoppeld met het agrarisch bouwvlak op Westerduinweg 8. Beide bouwvlakken worden in het kader van de regels van het bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bouwvlak.

Op grond van de aanduiding 'bollenconcentratiegebied' is de nieuwvestiging van een bollenteeltbedrijf toegestaan.

Bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een agrarische bedrijf zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen. De dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer bedraagt;

Er is één bedrijfswoning toegestaan. Voor nieuwbouw van een bedrijfswoning gelden de volgende bouwregels:

- de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de bedrijfswoning in de naar de openbare weg toegekeerde bouwgrens te worden gebouwd, dan wel maximaal 10 m daarachter;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- de dakhelling mag maximaal 60° bedragen;
- de oppervlakte mag niet meer dan 225 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- de breedte van de voorgevel mag niet meer dan 15 m bedragen, dan wel de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens moet minimaal 4 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

Nevenactiviteiten, zoals kamperen bij de boer, zijn uitsluitend toegestaan als functieverbreding en ter instandhouding van een volwaardig agrarisch bedrijf in bestaande bedrijfsgebouwen en/of terreinen en conform onderstaande voorwaarden.

Functie	toegestane oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak	voorwaarden
Zorgvoorzieningen ten behoeve van dagbesteding	150 m ²	-
Zorgvoorzieningen ten behoeve van 24-uurszorg	300 m ²	-
Kinderopvang	150 m ²	-
Educatie	150 m ²	-
Dagrecreatie	150 m ²	De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan.
Productie (be- en verwerking) van streekproducten	250 m ²	Enkel op het eigen agrarisch bedrijf geproduceerde producten zijn toegestaan.
Verkoop van streekproducten	100 m ²	
Agrarisch landschaps- en natuurbeheer	150 m ²	De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan.
Kleinschalige horeca	50 m ²	
Viskwekerij	150 m ²	
Bed & Breakfast		- de bed & breakfast functie is toegestaan in zowel de bedrijfswoning als bijgebouwen; - permanente bewoning is uitgesloten; - parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie; - het aantal slaapplekken mag niet meer dan 9 bedragen; - de activiteit doet geen afbreuk aan het agrarisch karakter van de omgeving.

Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering

Voor een deel van het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ter bescherming van de waterkering. Voor het bouwen, afgraven of ophogen van gronden en het aanbrengen van beplanting binnen deze dubbelbestemming is vergunning nodig waarbij moet worden aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterkerende functie.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen 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 10.000 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld.

3. Ontwikkelmogelijkheden

Hieronder is ingegaan op ontwikkelmogelijkheden voor de locatie die ons inziens kansen bieden. Hierbij is van belang dat een functiewijziging in het landelijk gebied moet voldoen aan het beleid van zowel de provincie als de gemeente.

3.1 Functiewijziging naar wonen

De gemeente Schagen is in principe bereid om bij een bedrijfsbeëindiging mee te werken aan het omzetten van een voormalig agrarische bouwperceel naar een woonfunctie. De bedrijfswoning kan dan als reguliere woning worden gebruikt. Voor deze gebruikswijziging gelden verschillende voorwaarden.

In de Omgevingsverordening NH2022 van de provincie Noord-Holland ligt de locatie in het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. In de Omgevingsverordening is bepaald dat de gemeente het gebruik als burgerwoning kan worden toegestaan, indien:

- sprake is van een rechtmatig aanwezige agrarische bedrijfswoning;
- de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt;
- sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf; en
- de overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.

Om het gebruik van de woning als burgerwoning toe te staan is een omgevingsvergunning nodig waarmee wordt afgeweken van het omgevingsplan. Voor de afwijking van het omgevingsplan dient een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving te worden opgesteld. Aandachtspunt vormt het onderwerp spuitzonering.

De huidige provinciale Omgevingsverordening NH2022 biedt de gemeent de mogelijkheid om twee extra woningen toe te staan als dit leidt tot een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie en de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld in onderdeel c ten minste 1.000 m² bedraagt.

Afsplitsen bedrijf / status 'voormalige bedrijfswoning'

Bij afsplitsing van het agrarisch bedrijf bestaat de mogelijkheid om vergunning aan te vragen voor reguliere bewoning. Dit betreft de status 'voormalige bedrijfswoning' (voorheen: plattelandswoning). Met de omzetting van de bedrijfswoning naar 'voormalige bedrijfswoning', wordt het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Een 'voormalige bedrijfswoning' mag door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de voormalige bedrijfswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning.

Ondergeschikte functies bij wonen

Onderstaande functies zijn ondergeschikt bij het wonen mogelijk. Hierbij is aangegeven wanneer dit vergunningplichtig is.

Bed & Breakfast

Bed & breakfast is vergunningvrij toegestaan in of bij een bewoonde woning, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfast functie zowel in het hoofdgebouw als in bijgebouwen toegestaan,
- b. gebruik als bed & breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie,
- c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bed and breakfastfunctie bedraagt niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie,
- d. een bed & breakfast mag maximaal 9 slaapplekken aanbieden.

Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het geen detailhandel of horeca betreft;
- c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.

Paardenbakken

Bij een reguliere woning kan omgevingsvergunning worden verleend voor de realisatie van een paardenbak onder de voorwaarden dat:

- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.200 m²;
- de paardenbak is gelegen achter het hoofdgebouw, gezien vanaf de openbare weg;
- de bouwhoogte van de terreinafscheiding rondom de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de paardenbak moet worden gerealiseerd op een minimale afstand van 30 m tot de woning van een derde.

Generatiewonen

De gemeente Schagen heeft de 'Beleidsregels tijdelijke generatiewoning op eigen erf' vastgesteld. Dit beleid geeft mogelijkheden voor het samenwonen van meerdere huishoudens in familieverband op één erf. De voorwaarden voor vergunningverlening zijn te zien op de volgende website: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR742730>.

De Wet Versterking regie volkshuisvesting biedt de mogelijkheid om vergunningvrij een bijgebouw als generatiewoning (of familiewoning zoals het in het wetsvoorstel wordt genoemd) in gebruik te nemen. Dit onderdeel van de nieuwe wet treedt naar verwachting per 1 januari 2027 in werking.

Mantelzorgwoning

Voor het gebruiken van een deel van de woning of een bijgebouw voor mantelzorg is (op grond van de bruidsschat behorende bij het omgevingsplan) geen vergunning nodig. Voorwaarde is dat sprake is van een zorgindicatie.

3.2 Functiewijziging naar maatschappelijke functie

Een functiewijziging naar een maatschappelijke functie in de vorm van een zorgboerderij op deze locatie achten wij kansrijk. Op deze manier blijft het agrarisch karakter behouden en kan invulling worden gegeven aan een maatschappelijke behoefte.

3.2 Functiewijziging naar gebruiksgerichte paardenhouderij

Binnen de agrarische bestemming is een productiegerichte paardenhouderij (fokkerij) toegestaan. Een gebruiksgerichte paardenhouderij (zoals pensionstalling) niet. Gelet op vergelijkbare situaties achten wij de gemeentelijke medewerking aan een afwijking van het omgevingsplan voor deze functie kansrijk. Belangrijk aandachtspunt op deze locatie is wel dat aangetoond zal moeten worden dat de nieuwe functie niet leidt tot extra stikstofdepositie.

DNS Planvorming B.V.

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