DNS Planvorming B.V.

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

Van: R. Dekker
Datum: 24 april 2026
Betreft: Quickscan omgevingsplan Medemblikkersluisweg 1 Middenmeer

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 Medemblikkersluisweg 1 in Middenmeer. Tevens wordt ingegaan op de mogelijkheden die de gemeentelijke 'Beleidsregels horende bij de Verordening fysieke leefomgeving' en de provinciale Omgevingsverordening NH2022 bieden. De locatie betreft de kadastrale percelen Wieringermeer M-174 en M-611.

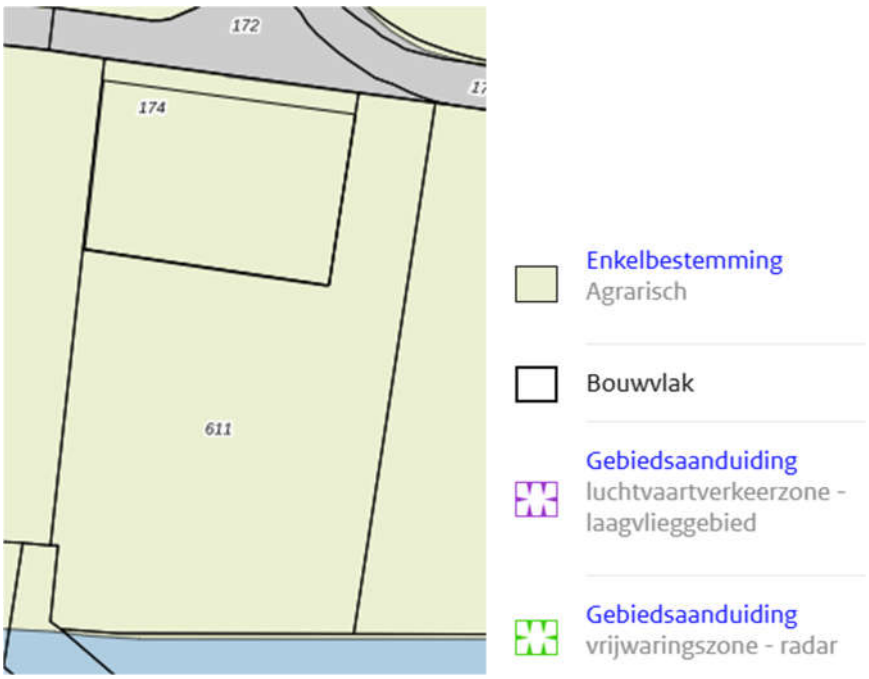
Voor een volledig overzicht van de bouw- en gebruiksregels dienen, in aanvulling op deze notitie, het ter plaatse geldende omgevingsplan te worden geraadpleegd.

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

Voor de locatie geldt op grond van het omgevingsplan gemeente Hollands Kroon het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zoals vastgesteld op 17 oktober 2011 en het bestemmingsplan Buitengebied 2009, eerste partiële herziening zoals vastgesteld op 6 november 2014. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch'.

Ter plaatse geldt ook het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en Wonen' waarin een nieuwe definitie van wonen is opgenomen (bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding) en is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2009

DNS Planvorming B.V.

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

Bestemming Agrarisch

De als Agrarisch bestemde gronden zijn primair bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf en de daarbij behorende bedrijfswoning. Binnen het agrarisch bouwvlak is één agrarisch bedrijf toegestaan.

Uitbreiding van het bouwvlak tot 2 hectare kan worden vergund onder de voorwaarden dat:

a. dat de uitbreiding noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
b. de uitbreiding niet stuit op bezwaren van milieuhygiënisch aard;
c. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
d. de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen landschappelijk wordt ingepast.

Met een omgevingsvergunning kan de gemeente met vergunning ondergeschikte nevenactiviteiten in de bestaande bijgebouwen naast de agrarische bedrijfsfunctie worden toegestaan, waarbij de functies toestaan als genoemd in de navolgende tabel "vernieuwend ondernemen", met dien verstande dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte van het gebruik voor de nevenactiviteiten onder 1 tot en met 9 en 12 niet meer mag bedragen dan 500 m^2 per agrarisch bouwperceel;
b. de gezamenlijk oppervlakte van het gebruik voor de nevenactiviteiten onder 12 tot en met 20, niet meer mag bedragen dan 100 m^2 per agrarisch bouwperceel waarbij de oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en traditionele Wieringermeerboerderijen niet meetelt;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de onder a en b bedoelde activiteiten mag niet meer bedragen dan 500 m^2;
d. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet mag worden vergroot, tenzij wordt aangetoond dat de bestaande bebouwing vanwege bouwtechnische, milieutechnische of andere redenen niet geschikt meer is voor de beoogde agrarische functie;
e. de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
f. in vergelijking met het agrarische gebruik geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
g. het parkeren op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaatsvindt;
h. geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de openlucht plaatsvindt;
i. het andere gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;
j. de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;
k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan.

DNS Planvorming B.V.

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

Tabel: Vernieuwend ondernemen

	Te **wijzigen in de functie (nevenactiviteit)**:
1	agrarisch in hoofdzaak loonbedrijf;
2	foerageh andel;
3	dierenartsenpraktijk;
4	kampeerboerderij of kampeerterrein met maximaal 25 tourplaatsen;
5	extensieve poldersport en boerengolf op omliggende weilanden mits niet begrensd als natuurgebied;
6	overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
7	educatie en voorlichting;
8	zorgboerderij met dag- en nachtverblijf;
9	(para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
10	commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf, een geluidsstudio of verhuur vergader- of workshopruimte;
11	overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van Staat van bedrijfsactiviteiten 1 bij deze regels;
12	kinderopvang;
13	paardenhouderijen en paardenpensions;
14	manege;
15	veehandelsbedrijf ;
16	extensieve agrarische dagrecreatie, zoals boerengolf, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;
17	paarden-, kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
18	bewerking en opslag van agrarische producten;
19	hoefsmederij;
20	ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk;
21	agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf;
22	opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-risicovolle, niet brand- en/of explosiegevaarlijk, niet agrarische goederen, die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop
23	lichte horeca zoals bedoeld in categorie 1 van Bijlage 2 Staat van horecatypen.
24	andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder 1 tot en met 17 en beperkt worden tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1 bij deze regels of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de bedrijfsactivitieten zoals opgenomen in bij deze regels;
25	wonen zoals bedoeld in artikel 17
26	bed and breakfast zoals bedoeld in artikel 28

Gebiedsaanduidingen

De gebiedsaanduidingen Luchtvaartverkeerzone – laagvlieggebied, Vrijwaringszone – radar en Vrijwaringszone – straalpad leiden op deze locatie niet tot beperkingen ten opzichte van de in de bestemming opgenomen bouw- en gebruiksregels.

DNS Planvorming B.V.

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

3. Functiewijziging bij bedrijfsbeëindiging

3.1 Functiewijziging bij bedrijfsbeëindiging

Bij algehele bedrijfsbeëindiging kan de gemeente met vergunning toestaan dat de functie wordt gewijzigd conform onderstaande tabel "vernieuwend ondernemen", waarbij de oppervlakte van het bouwvlak wordt teruggebracht tot de gewenste / noodzakelijke bedrijfsomvang, met dien verstande dat:

a. de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
b. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
c. de nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het (voormalig) agrarische bouwperceel, met uitzondering van kassen;
d. er tussen de gemeente en de aanvrager een planschade overeenkomst wordt gesloten;
e. indien bestaande bebouwing wordt afgebroken, mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal 50% mag zijn;
f. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
g. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden;
h. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
i. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
j. de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;
k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of geteelde producten is toegestaan;
l. per agrarisch bouwperceel maximaal drie verschillende functies zijn toegestaan, waarbij de woonfunctie niet wordt meegerekend;
m. er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijzing;
n. voor de functie zoals bedoeld onder 24, het bedrijfsperceel niet binnen de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' is gelegen;
o. de veiligheidssituatie acceptabel wordt bevonden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toegankelijkheid voor de brandweer;

In aanvulling op het bepaalde onder a t/m o geldt dat de bestemming Agrarisch kan worden gewijzigd in de bestemming Wonen. Bij karakteristieke bebouwing, waar een Wieringermeerboerderij onder valt, mag de volledige karakteristieke bebouwing voor wonen worden gebruikt.

DNS Planvorming B.V.

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

Tabel:Vernieuwend ondernemen

	Te wijzigen in de functie (bedrijfsbeëndiging):
1	agrarisch in hoofdzaak loonbedrijf;
2	foerageh andel;
3	dierenartsenpraktijk;
4	kampeerboerderij of kampeerterrein met maximaal 25 tourplaatsen;
5	extensieve poldersport en boerengolf op omliggende weilanden mits niet begrensd als natuurgebied;
6	overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
7	educatie en voorlichting;
8	zorgboerderij met dag- en nachtverblijf;
9	(para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
10	commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf, een geluidsstudio of verhuur vergader- of workshopruimte;
11	overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van Staat van bedrijfsactiviteiten 1 bij deze regels;
12	kinderopvang;
13	paardenhouderijen en paardenpensions;
14	manege;
15	veehandelsbedrijf ;
16	extensieve agrarische dagrecreatie, zoals boerengolf, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;
17	paarden-, kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
18	bewerking en opslag van agrarische producten;
19	hoefsmederij;
20	ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk;
21	agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf;
22	opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-risicovolle, niet brand- en/of explosiegevaarlijk, niet agrarische goederen, die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop
23	lichte horeca zoals bedoeld in categorie 1 van Bijlage 2 Staat van horecatypen.
24	andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder 1 tot en met 17 en beperkt worden tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1
25	wonen zoals bedoeld in artikel 17
26	bed and breakfast zoals bedoeld in artikel 28

Onder de nu geldende Omgevingswet kan een dergelijke functiewijziging worden mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het omgevingsplan of een BOPA-procedure (afwijking omgevingsplan). Een wijziging of afwijking van het omgevingsplan moet voldaan aan de regels uit de provinciale Omgevingsverordening NH2022.

In de Omgevingsverordening NH2022 ligt de locatie in het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. In de Omgevingsverordening is bepaald dat een gemeente kan voorzien in een functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Dit betreft o.a. beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering, sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit. Een derde burgerwoning kan worden toegestaan bij sloop van meer dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing. Daar kan op deze locatie aan worden voldaan.

DNS Planvorming B.V.

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

Een derde woning kan worden toegestaan als de te slopen bedrijfsbebouwing ten minste 1.000 m2 bedraagt. Daar kan hier aan worden voldaan.

Tot slot zijn er in aanvulling op het bovenstaande mogelijkheden voor de gemeente om te voorzien in het toestaan van meerdere reguliere woningen, indien deze worden gerealiseerd in een bestaande karakteristieke boerderij en geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing. De regels voor woningsplitsing in de gemeente Hollands Kroon zijn toegelicht in paragraaf 3.2.

Aandachtspunt bij een wijziging naar de functie wonen is het aspect spuitzonering. Aangetoond moet worden dat het toegestane gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gronden in de nabijheid een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter van het woonperceel tot agrarische gronden waar gespoten mag worden.

Ons advies is om bij een voorgenomen functiewijziging en toevoeging van woningen als eerste stap een principeverzoek in te dienen bij de gemeente Hollands Kroon om de planologische haalbaarheid na te gaan. Na een positieve reactie op het principeverzoek kan omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Na vergunningverlening wordt de nieuwe functie later opgenomen in het door de gemeente op te stellen omgevingsplan.

3.2 Gebruiksmogelijkheden woonfunctie

Wanneer vergunning is verkregen voor de woonfunctie, kan rekening worden gehouden met onderstaande gebruiksmogelijkheden.

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven
Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, onder voorwaarde dat:

1. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
2. alleen milieubelastende activiteiten mogen worden uitgevoerd met minimaal effect, zoals de beroepen en bedrijven genoemd, of naar aard en omvang gelijk daaraan, in bijlage 1;
3. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
4. het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit wordt alleen door de bewoner van de woning uitgevoerd, personeel is niet toegestaan;
5. er geen horeca gerelateerde activiteiten of een seksinrichting worden uitgeoefend;
6. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel die aan het beroep of bedrijf verbonden is;
7. buitenopslag voor de activiteit niet is toegestaan.

Bed & breakfast
Het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, is toegestaan met dien verstande dat:

a. deze functie uitsluitend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
b. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
c. het parkeren op het eigen gebouwerf plaatsvindt.

In aanvulling op het bovenstaande geldt voor een plek buiten de bebouwde kom dat een bed & breakfast bedrijfsmatig kan worden toegestaan voor maximaal 7 personen. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig.

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

DNS Planvorming B.V.

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

Woningsplitsing
De gemeente Hollands Kroon heeft beleidsregels vastgesteld voor woningsplitsing. Dit is onder voorwaarden mogelijk. Het betreft de volgende voorwaarden:

1. Het hoofdgebouw moet regulier bewoonbaar zijn volgens het bestemmingsplan, omgevingsplan of volgens een verleende vergunning. Bedrijfswoningen kunnen niet worden gesplitst;
2. Bij het verzoek tot splitsing wordt, naast de standaard indieningsvereisten, een erfinrichtingsplan en plattegrond van de nieuwe woningen, zowel oude als nieuwe situatie, aangeleverd waaruit de ruimtelijke gevolgen van de splitsing blijkt. De nieuwe verkeerssituatie en positie van eventuele bijgebouwen moet worden aangegeven. Het inrichtingsplan wordt integraal in de organisatie beoordeeld;
3. Een goed woon- en leefklimaat moet voor zowel de huidige als de nieuwe woningen gewaarborgd zijn;
4. De omliggende functies mogen niet in hun planologische gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden onevenredig worden beperkt;
5. Na het splitsen kunnen de bouw- en verbouwingsmogelijkheden beperkt worden door de gemeente als dat nodig is voor een goede stedenbouwkundige invulling. Indien nodig doen we dit met een exploitatieovereenkomst waar in de beperkingen zijn vastgelegd;
6. De gebruiksoppervlakte van woningen na splitsing is minimaal 50 m2;
7. De woning die gerealiseerd wordt ten gevolge van de splitsing moet passen binnen het regionale woningbouwprogramma;
8. Parkeren moet voldoen aan bestemmingsplan 'Parkeren en Wonen' (Parkeernorm Hollands Kroon);
9. De nieuwe woningen voldoen aan het Bouwbesluit (en de opvolger daarvan);
10. In geval de Provincie regels stelt over een gebied, moet het verzoek voldoen aan die regels of er moet ontheffing worden verleend door de provincie;
11. Gasloos is uitgangspunt voor af te splitsen woning(en), tenzij zwaarwegende redenen zijn om dit niet te doen.

Voor het splitsen van stolpen, boerderijen of andere karakteristieke hoofdgebouwen gelden aanvullende de volgende voorwaarden:

1. Er geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de betreffende Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
2. Er geen extra voordeur in de voorgevel wordt gerealiseerd. Als er een extra voordeur in de gevel gewenst is, kan dit mogelijk worden opgelost door middel van een gezamenlijke hal;
3. Bij Wieringermeerboerderijen mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd. Deze functie moet inpandig worden gerealiseerd;
4. Uitganspunt bij splitsing van een stolp of boerderij is dat de uitstraling van één (boeren)erf behouden blijft;
5. Bij splitsing van een stolp of boerderij het parkeren centraal wordt opgelost.

Premantelzorg- en tijdelijke generatiewoningen
De gemeente heeft recent beleid vastgesteld voor het toestaan van premantelzorg- en tijdelijke generatiewoningen. 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/CVDR737880/1

Paardenbak
Op grond van de gemeentelijke Beleidsregels horende bij de Verordening fysieke leefomgeving kan één paardenbak worden vergund bij een woning. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De paardenbak ligt binnen het bouwblok of gebouwerf, maar achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan;

DNS Planvorming B.V.

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

- De paardenbak moet landschappelijk worden ingepast, bijvoorbeeld door hier een heg, houtwal of aarden wal omheen te leggen.
- Eventuele lichtmasten hebben een maximale hoogte van 8 meter, zijn gericht op de paardenbak en zijn voorzien van lampen die vogels, vleermuizen en andere dieren in de omgeving niet verblinden. De lampen mogen alleen gebruikt worden bij gebruik van de paardenbak, anders zijn ze uit.

Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

- De paardenbak is maximaal 20 x 60 meter groot en ligt achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn.
- De paardenbak ligt op minimaal 30 meter vanaf de woningen van derden.
- De omheining van een paardenbak is maximaal 1.70 meter hoog.