gemeente Hollands Kroon

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Hollands Kroon

Nr. 494369

22 oktober 2026

Beleidsregels behorende bij Verordening fysieke leefomgeving gemeente Hollands Kroon

Inleiding
In de Verordening fysieke leefomgeving (VFL) zijn de regels die gaan over de fysieke leefomgeving, zoals bijvoorbeeld regels over bomen, erfgoed en bouw gebundeld. Niet niet alle regels voor de fysieke leefomgeving mogen in een verordening worden opgenomen, zoals bijvoorbeeld de beleidsregels voor bijbehorende bouwwerken. Omdat deze regels hun grondslag vinden in de landelijke regelgeving, mogen deze niet in een zelfstandige gemeentelijke verordening worden opgenomen, maar bijvoorbeeld in het Omgevingsplan.

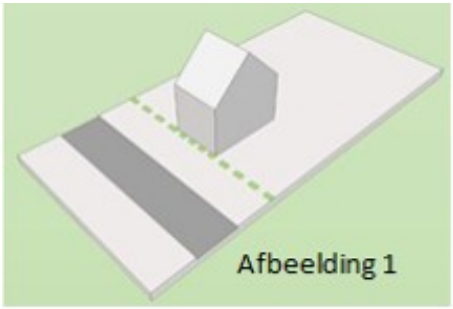
Om wel naar één integraal stuk te werken, zijn alle beleidsstukken of uitvoeringsbesluiten die horen bij de Verordening fysieke leefomgeving, en straks meegaan naar het Omgevingsplan, toegevoegd als bijlage bij de Verordening fysieke leefomgeving. Zo zijn voor iedereen de regels voor de fysieke leefomgeving op één plek te vinden.

De beleidsregels worden vastgesteld door het college.

1. Hoofdstuk 1 Bouwwerken voor dieren

Bij de toepassing van de beleidsregels gelden voor de begripsbepaling, naast de relevante artikelen uit de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en het Besluit kwaliteit

a. Longeercirkel: ruimte in de vorm van een cirkel, waarin aan een paard onder begeleiding een specifieke training gegeven kan worden.
b. Paardenbak: een door een afscheiding, zoals een hekwerk, haag of opsluitbanden, apart stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, en ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het op een andere manier beoefenen van de paardensport met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.
c. Paddock: een door een afscheiding, zoals een hekwerk, haag of opsluitbanden, apart stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, zoals bijvoorbeeld zand, waar één of meerdere paarden ter ontspanning en zoals ze zelf willen, vrij kunnen bewegen.
d. Schuilstal: een bouwwerk dat wordt gebruikt voor het laten schuilen of tijdelijk verblijven van paarden, pony's of andere landbouwdieren
e. Stapmolen: ruimte in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen door middel van aansturing via een computergestuurde bedieningskast.
f. Voorgevelrooilijn: De lijn die naast het midden van de weg ligt waarlangs regelmatige of bijna regelmatige bebouwing ligt. Deze lijn sluit zoveel mogelijk aan bij de ligging van de bestaande bebouwing en heeft een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn die gelijk is aan de richting van de weg. Een en ander zoals de groene stippellijn bij afbeelding 1.



Artikel 1.1 Doel van de regels

1. Het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
2. Het beschermen van het woon- en leefklimaat; en
3. het beperken van hinder en overlast voor derden door het hobbymatig houden van paarden of andere dieren.

Artikel 1.2 Algemene voorwaarden

1. De faciliteiten liggen binnen het gebouwerf of op een agrarisch perceel dat direct aangrenzend is aan de woonbestemming/woning van de initiatiefnemer. Schuilstallen mogen onder de voor-

waarden opgenomen in artikel 1.6. op een agrarisch perceel worden gerealiseerd, dat niet direct grenst aan een bestaand woonperceel.
2. Bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan.
3. De bouwwerken moeten landschappelijk worden ingepast, bijvoorbeeld door hier een heg, houtwal of aarden wal omheen te leggen.
4. 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.

Artikel 1.3 Mestopslag tot 3 m3

1. Het formaat van een mestopslag is maximaal 25 m3
2. De afstand van een open mestopslag van 25 m3 tot woningen van anderen is tenminste 30 meter.
3. De mest wordt opgeslagen in luchtdichte containers als de afstand tot woningen van anderen minder dan 30 meter is.

Artikel 1.4 Paardenbakken

1. Per woning of bedrijfswoning mag één paardenbak worden aangelegd. Als er geen woning is, mag er ook geen paardenbak worden aangelegd.
2. De paardenbak is maximaal 20 x 60 meter groot.
3. De paardenbak ligt op minimaal 30 meter vanaf de woningen van derden of de bestaande afstand als deze minder is.
4. De omheining van een paardenbak is maximaal 1.70 meter hoog.

Artikel 1.5 Longeercirkels, stapmolens en paddocks

1. Per woning of bedrijfswoning mag maximaal één longeercirkel en één stapmolen worden aangelegd.
2. De maximale diameter van een stapmolen of longeercirkel is 20 meter. De omheining van een longeercirkel is maximaal 1.70 meter hoog.
3. De longeercirkel en/of stapmolen liggen op minimaal 30 meter vanaf de woningen van anderen die er naast liggen of de bestaande afstand als deze minder is.
4. De maximale hoogte van een paddock is 1.70 meter hoog
5. De maximale oppervlakte van een traditionele paddock is maximaal 400m2. Hiermee wordt niet het concept van 'Paddock Paradise' bedoeld. Dit is maatwerk.

Artikel 1.6 Schuilstallen

1. In deze paragraaf is de regeling voor schuilstallen in het Landelijk gebied opgenomen, ongeacht of deze schuilstallen zijn bedoeld voor bedrijfsmatig of niet-bedrijfsmatig (hobbymatig/recreatief) gehouden dieren.
2. Schuilstallen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied landelijk gebied (Landelijk gebied | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen) kan het voorzien in de bouw van een schuilstal.
   b. Een schuilstal kan gerealiseerd worden op locaties waar geen sprake is van een bestaand bouwperceel. Dit kan zijn een perceel met een agrarische bestemming zonder dat zich hier een bouwperceel op bevindt.
   c. De schuilstal mag zowel bedrijfsmatig als niet-bedrijfsmatig (hobbymatig/recreatief) worden gebruikt
   d. De oppervlakte van een schuilstal mag niet meer dan 30 m2 bedragen op een perceel van minimaal 5000 m2;
   e. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3en 4 meter zijn;
   f. Als er meer bebouwing op het perceel aanwezig is, of een bestaande bomenrij, dan moet de schuilstal daar worden bijgezet.

2. Hoofdstuk 2 Regels voor verbouw woning

a. Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf: een in bijlage I genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgevoerd. De woning behoudt grotendeels de woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die past bij de woonfunctie.
b. Bed & breakfast: een aangeboden mogelijkheid voor overnachting en het serveren van ontbijt. Deze toeristisch recreatieve activiteit is minder belangrijk dan de woonfunctie.
Onder bed & breakfast wordt niet verstaan een overnachting in verband met het doen van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

c. Dakoverstek: een dak over een ruimte bij een gebouw. De ruimte is niet door wanden omgeven en maakt dan ook geen deel uit van het gebouw.
d. Detailhandel: het, om geld te verdienen:
   - te koop aanbieden;
   - het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik;
   - verbruik of gebruik als dat niet in de uitvoering van een beroeps- of bedrijfsactiviteit is.

   Hieronder valt ook de uitstalling voor de verkoop.
e. Horecabedrijf: een bedrijf dat, om geld te verdienen, dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. Dit kan samengaan met een vermaaksfunctie.
f. Ondergeschikte detailhandel: detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn.
g. Overkapping: elk bouwwerk dat niet een gebouw is maar dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden of maximaal één wand.
h. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte die een eenheid vormt met de woning waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg, woont.
i. Peil:
   - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst geldt de hoogte van de weg op de plek van die hoofdtoegang;
   - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst geldt de bouwhoogte van het terrein op de plek van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
   - voor een bouwwerk in of op het water geldt het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil).

j. Voorgevel: de gevel van een gebouw die naar de weg gekeerde is. Als het gebouw gevel meer dan één naar de weg gekeerde gevels heeft dan is het de gevel die kennelijk zo moet worden gezien.

Artikel 2.1 Algemene regel voor isoleren van een bouwwerk aan de buitenzijde

1. Met het doel om de energieprestatie van een hoofdgebouw te verbeteren kan de gevel van een gebouw worden verplaatst. Voorwaarde is dat de gevel wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan 0,5 m van de oorspronkelijke gevel.
2. De daknok- of bouwhoogte kan worden verhoogd met ten hoogste 0,5 m in vergelijking met de oorspronkelijke daknok- of bouwhoogte.
3. Het materiaalgebruik, de detaillering, de profilering en de vormgeving van de nieuwe gevel of het nieuwe dak moet hetzelfde zijn als de oorspronkelijke gevel.

Artikel 2.2 Regels voor bijbehorende bouwwerken

1. De regels in dit artikel zijn van kracht binnen de gehele gemeente met uitzondering op het beschermde dorpsgezichten Barsingerhorn en Kolhorn en het buitengebied van het voormalige eiland Wieringen en zijn gesteld met het oog op:
   a. Het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
   b. Het beschermen van architectonische en welstandelijke kwaliteit van bouwwerken;
   c. Het beschermen van het woon- en leefklimaat;
   d. Het beschermen van de gezondheid.

2. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
   a. Bijbehorende bouwwerken moeten op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
   b. In afwijking van het bepaalde onder 1 mag één bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, als:
      - de diepte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 1,5 m is;
      - de breedte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw is;
      - de bouwhoogte niet meer is dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd.

3. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer zijn dan de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw die is toegestaan in het bestemmingsplan, vermeerderd met:
   a. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
   b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;

c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
d. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
e. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan.

4. Het bebouwingspercentage op een achtererfgebied mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied zijn.
5. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet:
   a. meer dan 3 m zijn;
   b. meer zijn dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw als het aan- en uitbouw betreft;
   c. meer zijn dan de bestaande goothoogte van bijbehorende bouwwerken als deze hoger is.

6. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m zijn.
7. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m zijn, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
8. Een dakoverstek mag niet groter dan 0,5 m zijn;
9. Ondergronds bouwen is niet toegestaan.
10. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.1 gelden voor stolpboerderijen en voor als karakteristiek aangeduide panden de volgende regels:
    a. er mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
    b. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen moeten op ten minste 5 m achter de achtergevel te worden gebouwd of op de bestaande afstand als deze minder is.

Artikel 2.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan, als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   - het straat- en bebouwingsbeeld;
   - de milieusituatie;
   - het uitzicht van woningen;
   - de verkeersveiligheid;
   - de woonsituatie,

2. Afwijken van de regel in artikel 2.2.6 en met een omgevingsvergunning toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 8 m mag zijn, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, onder voorwaarde dat:
   a. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
   b. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
   c. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

3. Afwijken van het bepaalde in artikel 2.2.9 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:
   a. deze ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
   b. deze in het verlengde van de gevels van de stolp wordt gebouwd;
   c. de dakhelling van bijbehorende bouwwerk overeenkomstig de dakhelling van de stolp is;

3. Hoofdstuk 3 Aan huis verbonden beroepen, Bed and Breakfast en toeristische verhuur

Artikel 3.1 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. in afwijking van lid 1 geldt buiten de bebouwde kom: niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;

3. 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;
4. 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;
5. het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit wordt alleen door de bewoner van de woning uitgevoerd, personeel is niet toegestaan;
6. er geen horeca gerelateerde activiteiten of een seksinrichting worden uitgeoefend;
7. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel die aan het beroep of bedrijf verbonden is;
8. buitenopslag voor de activiteit niet is toegestaan.
9. in afwijking van lid 8 is buiten de bebouwde kom buitenopslag voor de activiteit uitsluitend toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied.

Artikel 3.2 Gebruik woonfunctie

1. Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, onder voorwaarde dat:
   a. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
   b. permanente bewoning niet is toegestaan;
   c. het parkeren op het eigen gebouwerf plaatsvindt.

2. In aanvulling op lid 1 geldt dat een bed & breakfast bedrijfsmatig kan worden toegestaan voor maximaal 7 personen. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig.

Artikel 3.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, die niet overeenkomt met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:
1. het gebruik van een woning voor recreatieve verhuur, met uitzondering van bestaande vergunde recreatieve verhuurmogelijkheden;
2. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte;
3. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als onzelfstandige woonruimte.

4. Hoofdstuk 4 Splitsing van panden

Artikel 4.1 Algemene regels

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. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Dit houdt onder andere in dat omliggende percelen niet onevenredig beperkt worden in hun ontwikkelmogelijkheden en dat er geen sprake is van negatieve effecten op de fysieke leefomgeving;
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 het geldende parkeerbeleid van de gemeente Hollands Kroon
9. De nieuwe woning moet voldoen aan het 'Besluit bouwwerken leefomgeving'. Dit zijn regels over veiligheid, gezondheid en milieu.
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.

Artikel 4.2 Splitsen stolp, boerderij of karakteristiek hoofdgebouw

Splitsen van stolpen, boerderijen of andere karakteristieke hoofdgebouwen is mogelijk als:

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. Het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op het erf van de stolp niet meer bedraagt dan 150 vierkante meter, tenzij sprake is van karakteristiek bijgebouw(en) die groter zijn;
4. Bij Wieringermeerboerderijen mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd. De nieuwe woning moet inpandig worden gerealiseerd;
5. Het bij de stolp behorende erf als één geheel beleefbaar en bruikbaar blijft en voldoet aan de traditionele, regionale inrichting zoals in het Ervenboek Hollands Kroon is vastgelegd;
6. Er voldoende parkeergelegenheid is en in stand wordt gehouden op het bijbehorende erf, waarbij de karakteristieken van het agrarische erf in stand worden gehouden volgens de richtlijnen van het Ervenboek Holland Kroon.

Artikel 4.3 Splitsen reguliere woning

1. Enkel vrijstaande woningen komen in aanmerking voor splitsing. Twee-onder-een-kap, gestapelde of tussenwoningen komen niet in aanmerking voor splitsing;
2. Er mag geen onevenredige aantasting van het straatbeeld plaatsvinden.

Artikel 4.4 Bijzondere gevallen

Initiatieven die niet passen binnen hoofdstuk 3 en 4, maar wel bijdragen aan de ambities uit onze woonvisie (en de opvolger daarvan), en een positieve bijdrage leveren aan de leefomgeving, zullen wij per geval beoordelen.

Op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht kan het college afwijken van deze beleidsregels als het toepassen ervan onevenredige gevolgen zou hebben voor de leefomgeving. Onevenredige gevolgen zijn situaties waarin de toepassing van de beleidsregels leidt tot disproportionele nadelen voor de belanghebbende(n) in verhouding tot de doelen van de beleidsregels.
Het college kan afwijken in ruimere of beperkende zin, met een goede motivering. Belanghebbenden kunnen een verzoek tot afwijking indienen door een schriftelijk verzoek in te dienen bij het college, waarin de bijzondere omstandigheden en de onevenredige gevolgen duidelijk worden beschreven. Het college beoordeelt elk verzoek op individuele basis en volgt daarbij een zorgvuldige afwegingsprocedure.

5. Hoofdstuk 5 Handboek Inrichting Openbare Ruimte – GERESERVEERD

6. Hoofdstuk 6 Uitvoeringsregels begraafplaatsen – GERESERVEERD

7. Hoofdstuk Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 7.1 Intrekking, vervallen bepalingen

De volgende beleidsregels worden ingetrokken:

- Beleidsregels horende bij de Verordening fysieke leefomgeving 2023

Artikel 7.2 Overgangsbepalingen

1. Aanvragen voor vergunningen en ontheffingen op het gebied van de fysieke leefomgeving waarop bij de inwerkingtreding van deze beleidsregels nog niet is beslist, worden afgehandeld volgens de regels van de beleidsregels die golden op het moment van de aanvraag.
2. Op bezwaar- en beroepschriften tegen besluiten genomen bij of volgens de in artikel 2 en 3 genoemde regels wordt beslist met inachtneming van deze beleidsregels.

Inwerkingtreding
Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Citeertitel
Deze beleidsregels wordt aangehaald als: Beleidsregels behorende bij Verordening fysieke leefomgeving gemeente Hollands Kroon.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 15 september 2026.

H. van der Woude
Secretaris

A. van Dam
Burgemeester

Bijlage 1. Lijst aanvaardbare vormen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Aan-huis-verbonden beroepen	Aan-huis-verbonden bedrijven
Accountant	Lijstenmaker
Belastingconsulent	Ateliers voor kunst
Psycholoog	Schoorsteenveger
Lesgevend beroep	Glazenwasser
Hypotheekadviseur	Schoonmaker
Juridisch adviseur	Kapsalon
Assurantiebemiddelaar	Pedicure
Verloskundige	Manicure
Logopedist	Horlogemaker
Gerechtsdeurwaarder	Fietsenmaker
Diëtiste	Timmerman
Organisatieadviseur	Fotograaf
Homeopaat	Pottenbakker
Paragnost	Reisbureau (kleinschalig)
Architect	Hoedenmaker
Tekenbureau	Naaister
Grafisch ontwerper	Nagelstudio
Kunstschilder	Autorijschool
Beeldhouwer	Metselaar
Therapeut	Stukadoor
Raadgevend ingenieur	Loodgieter
Makelaar	Elektricien
Huisarts	Koeriersdienst
Tandarts	Schilder
Dierenarts	Schoonheidsspecialist
Notaris	Bloemschikker
Adcovaat	Computerservice
Orthodontist	TV/radio reparateur
Acupuncturist	Web design
Fysiotherapeut	Binderij
Redacteur	Vervaardigen van sierraden
Tolk	Webwinkel (zonder toonbankfunctie)
Tuinarchitect	

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps-/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk bestemd voor woondoeleinden.

Bijlage 2. TOELICHTING – Beleidsregels horende bij de Verordening fysieke leefomgeving

Hoofdstuk 1 Bouwwerken voor dieren
De beleidsregels voor het bouwen van (paardgerelateerde) bouwwerken zijn overgenomen in deze verordening. Dit met het doel om deze bij het opstellen van het Omgevingsplan over te hevelen naar de planregels.
Nieuw in deze regels is de verplichting tot landschappelijke inpassing van de bouwwerken. Eerst was dat nog een uitwerkingsvraagstuk, maar we vinden het vanzelfsprekend dat een eigenaar van een perceel nadenkt over hoe het perceel er uit ziet vanaf de openbare weg. En zich bewust is van de impact van bouwwerken op de omgeving. Wij vragen daarnaast aan eigenaren om rekening te houden met de natuur om zich heen en waar dat kan die te versterken. Dus niet alleen maar hekken plaatsen, maar bijvoorbeeld een gebiedseigen haag. Lampen die heel nuttig zijn bij het rijden, maar die tegelijk andere dieren in de omgeving niet verblinden.

Er is aansluiting gezocht bij de provinciale regels over het plaatsen van bouwwerken, dus binnen het bouwblok of het erf. Ook de afmeting van schuilstallen is afgestemd op de provinciale regelgeving daarover.

Hoofdstuk 2 Regeling bijbehorende bouwwerken
De huidige regeling voor bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, is overgenomen in de verordening. Ook hier met doel om deze regeling over te nemen in het op te stellen Omgevingsplan. Het werkingsgebied is niet de hele gemeente. De beschermde dorpsgezichten van Barsingerhorn en Kolhorn zijn uitgesloten. Maar ook het Buitengebied van Wieringen valt niet onder de regeling. Van deze gebieden is aangegeven dat deze te bijzonder zijn om hier deze bouwwerken mogelijk te maken. Voor deze gebieden blijven de huidige regels van het bestemmingsplan (na inwerkingtreding Omgevingswet Omgevingsplan) gelden en is er (vooralsnog) geen verruiming opgenomen.

De regels voor binnen en buiten de bebouwde kom zijn voor de leesbaarheid samengevoegd en vereenvoudigd. Nieuw in de regeling is de bepaling dat panden aan de buitenzijde geïsoleerd mogen worden zonder vergunning als het pakket aan maatregelen niet meer van 0,5 meter is. Vanuit een duurzaamheidsoogpunt willen wij eigenaren van woningen geen belemmeringen opleggen om te verduurzamen. De beperking in afmeting zorgt ervoor dat de omliggende panden niet onevenredig benadeeld worden.

Hoofdstuk 3 Aan huis verbonden beroepen, bed en breakfast en toeristische verhuur
Net als in de meeste huidige bestemmingsplannen is een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroep of bedrijf. Dit beroep mag volgens jurisprudentie alleen door een bewoner van de woning worden uitgevoerd. De activiteiten mogen niet belemmerend werken voor de omgeving. De regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving ten aanzien van geur, geluid en trillingen zijn wel van toepassing op beroep en bedrijven aan huis en wordt via die manier gereguleerd. Ook de uitzonderingen die daarin zijn opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis gelden als toegestane activiteiten.

Een Bed and Breakfast tot 4 bedden wordt gezien als een weinig belastende activiteit op de omgeving. Zeker als ook het parkeren op eigen erf plaatsvindt is het effect op de omgeving minimaal. Het is daarbij uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het pand verhuurd wordt als vakantiewoning. De hoofdbewoner(s) van het pand houden toezicht door hun aanwezigheid.

De eerder opgenomen regeling mantelzorg in het buitengebied is eruit gehaald omdat er vergunningsvrij ruime mogelijkheden zijn om een unit te plaatsen.

Hoofdstuk 4 Splitsing van panden
De vraag voor het splitsen van woningen wordt steeds vaker aan de gemeente gesteld. Hier zijn een aantal redenen voor:
1. De woningnood.
2. Grote woningen zoals boerderijen, die duur zijn in onderhoud.
3. Kleiner wordende huishoudens.
4. Woningzoekenden uit de metropoolregio Amsterdam zoeken naar woningen in andere delen van het land, waaronder de Noordkop.

Daarnaast ontvangen we verschillende verzoeken voor alternatieve woonvormen. Hieronder vallen onder andere pré-mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen en meergeneratie woningen. Er is niet altijd sprake van een splitsing van een woning bij deze alternatieve woonvormen. Dit is afhankelijk van het plan. Voor reguliere mantelzorgwoningen sluiten wij aan bij de landelijke regelgeving. Deze vallen niet onder dit beleid.

Hollands Kroon wil een aantrekkelijke woongemeente voor haar inwoners zijn en blijven. Er is een tekort aan woningen. Daarom zetten we actief in op meer woningbouw. We sturen daarbij op bouwen voor doelgroepen. Met name voor jongeren, starters en ouderen, die behoefte hebben aan kleinere en/of levensbestendige woningen. En we sturen op een woningvoorraad die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van onze inwoners.

In de gemeentelijke Woonvisie is aangegeven dat het onderwerp 'splitsen van panden' verder uitgewerkt moet worden. Dat doen wij met deze beleidsregels. In dit document leggen wij de regels uit die gelden voor het splitsen van woningen.

Doel van deze beleidsregels
Het splitsen van woningen in de dorpen is een manier om te zorgen voor meer woningen. Zonder het dorp te vergroten of uit te breiden. De bestaande bebouwing blijft hetzelfde en verstening wordt tegengegaan. Splitsen van een woning in kleinere woningen kan ook een manier zijn om ervoor te zorgen dat jongeren in een dorp (kunnen) blijven wonen. Kleinere woningen zijn goedkoper en daarom beter betaalbaar voor starters en jongeren. De gesplitste woningen zijn geschikt voor kleine(re) huishoudens zoals jongeren, starters, maar ook ouderen. En door het splitsen wordt er in de buurt ruimte gemaakt voor een mix van mensen in verschillende leeftijden. Zorg gerelateerde vragen, zoals voor GGZ-woningen, vallen hier niet onder.

Splitsen kan ook een manier zijn om te voorzien in de vraag naar pré-mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen. Wij krijgen steeds vaker de vraag of er voor de periode van actieve mantelzorg een manier is om elkaar te ondersteunen. Vanwege financiële gevolgen, zoals de belastingaangifte of uitkeringen, komt de vraag voor het splitsen van een woning vaker voor dan de vraag naar 'inwonen'. Planologisch is hiermee sprake van zelfstandige bewoning en dus vallen deze vragen onder dit beleid.

Ook in het buitengebied kan splitsen een manier zijn om woningen te behouden, leegstand te voorkomen en woningen toe te voegen zonder dat er in het buitengebied veel bebouwing bij komt. Door zorgvuldig te splitsen blijven verkavelingsstructuren zichtbaar en herkenbaar. De buitengebieden in Hollands Kroon zijn verschillend en kennen verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke opbouwen. Van een dichtbebouwd lint, tot open lintbebouwing. Ontwikkelingen moeten passend zijn bij het landschap waar het perceel zich bevindt en aan de karakteristiek van een erf geen afbreuk doen. Om die reden vragen wij bij ieder splitsingsverzoek om een erfinrichtingsplan. Dit is een tekening die aangeeft hoe het erf er in de nieuwe situatie uit komt te zien en welke invloed het heeft op het landschap. Ook hoe de ontwikkeling past in de directe omgeving.

Aansluitend op de landelijke en gemeentelijke ambities voor de verduurzaming van woningen, is het uitgangspunt bij de te splitsen woning 'gasloos, tenzij'. We zetten in op gasloos bij de af te splitsen woningen. Want dan is de nieuwe woning direct klaar voor de toekomst. Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om hiervan af te wijken. Zoals technische beperkingen of onredelijke kosten. De aanvrager moet een verzoek om af te wijken hiervan goed onderbouwen bij de aanvraag.

Voorwaarden
Welke hoofdgebouwen?
Niet ieder hoofdgebouw kan gesplitst worden. Als overal zonder voorwaarden gesplitst wordt, kan dit negatieve invloed hebben op parkeren, verkeersveiligheid, de groene leefomgeving, erfinrichtingen en mogelijk voor overlast zorgen. Het uitgangspunt in ons parkeerbeleid is dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Wij kiezen er daarom onder andere voor om rijwoningen uit te sluiten van splitsing. Het splitsen of omvormen van een bijbehorend bouwwerk tot woning valt niet onder de mogelijkheden. Hierbij kan je denken aan een schuur of bijvoorbeeld een garage. Dit vinden wij als gemeente geen gewenste ontwikkeling. Want als je een bijbehorend bouwwerk splitst of omvormt tot woning, wordt er een bijbehorend bouwwerk zoals een schuur onttrokken aan het perceel. De behoefte aan zo'n bijbehorend bouwwerk blijft wel bestaan. Maar na splitsing of omvorming zijn er dan (planologisch) geen mogelijkheden meer om een bijbehorend bouwwerk te realiseren op het perceel. Dit past ook niet binnen de beleidsregels van de Verordening Fysieke Leefomgeving. Hier wijken wij niet van af omdat verdere verstening een ongewenste ontwikkeling is.

Oppervlakte
Hoewel er vraag is naar kleinere woningen, moeten woningen ook niet te klein worden. In de hoofdkernen kunnen gesplitste woningen kleiner zijn dan bijvoorbeeld in het buitengebied. Wij sluiten daarbij aan bij de Woonvisie, maar ook bij provinciaal- en regionaal beleid. Onze vier hoofdkernen zijn Anna Paulowna, Hippolytushoef, Wieringerwerf en Nieuwe Niedorp/Winkel. Op goed bereikbare plekken is de vraag naar kleinere eenheden groter. Denk hierbij aan plekken dicht bij een treinstation of snelweg. Een goede leefomgeving is het uitgangspunt voor splitsen. Om voor de gebruiksfunctie wonen kenmerkende activiteiten te kunnen verrichten, is het noodzakelijk dat er in de gebruiksfunctie een voldoende aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte als verblijfsgebied aanwezig is. Dit betekent dat een voor

het verblijven van personen bestemd gebouw ten minste één verblijfsgebied moet hebben dat daarvoor geschikt is. Activiteiten die kenmerkend zijn voor het wonen zijn o.a. zitten, koken, eten en slapen.

Inrichting
Om te voorkomen dat erven en het landschap onevenredig worden aangetast vragen wij initiatiefnemers om een erfinrichtingsplan aan te leveren. Daaruit moeten de ruimtelijke gevolgen van een splitsing blijken. Denk hierbij aan ontsluiting en parkeren, het mogelijk versterken van de groenstructuur om een perceel en de erfinrichting met bijgebouwen. Hier kan uit volgen dat bijvoorbeeld de hoeveelheid aan bijgebouwen ingeperkt kan worden, of dat er meerdere bergingen samengevoegd worden in één bijgebouw. Maar ook de vraag of er een extra inrit mogelijk is en er geen recht van overpad ontstaat. Verticaal splitsen (twee grondgebonden woningen maken) zal vaker voorkomen dan horizontaal splitsen (appartementen maken), maar beide vormen vallen onder dit beleid.

Hoofdstuk 5 Handboek Inrichting Openbare Ruimte – GERESERVEERD
Hoofdstuk 6 Uitvoeringsregels begraafplaatsen – GERESERVEERD

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotbepalingen
In dit hoofdstuk wordt geregeld hoe aanvragen worden afgehandeld die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn ingediend.