

### Splitsen stolp Bobeldijk 105 in Berkhout in twee woningen

De heer Vriend, Spierdijkerweg 133, 1641 LX Spierdijk wil de stolp op het perceel Bobeldijk 105 in Berkhout splitsen in twee woningen.

Thans geldende bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, bestemmingen Wonen-Stolp en Waarde-Archeologie 5. Het verzoek is in strijd met de voor de bestemming Wonen-Stolp opgenomen gebruiksregels. Hierin staat dat het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning niet is toegestaan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### Beoordeling

Het verzoek van de heer Vriend voldoet aan voornoemde voorwaarden.

De woning staat op een afstand van 35 meter van het naastgelegen agrarische bedrijf (Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Koggenland 2013 – minimaal 25 meter)

Het pand is geen monument. Het uiterlijk van het pand verandert nagenoeg niet. In een van de zijgevels wordt een deur aangebracht. De heer Vriend heeft zelf al contact opgenomen met de Boerderij Stichting Noord-Holland. De Stichting heeft geen bezwaar.

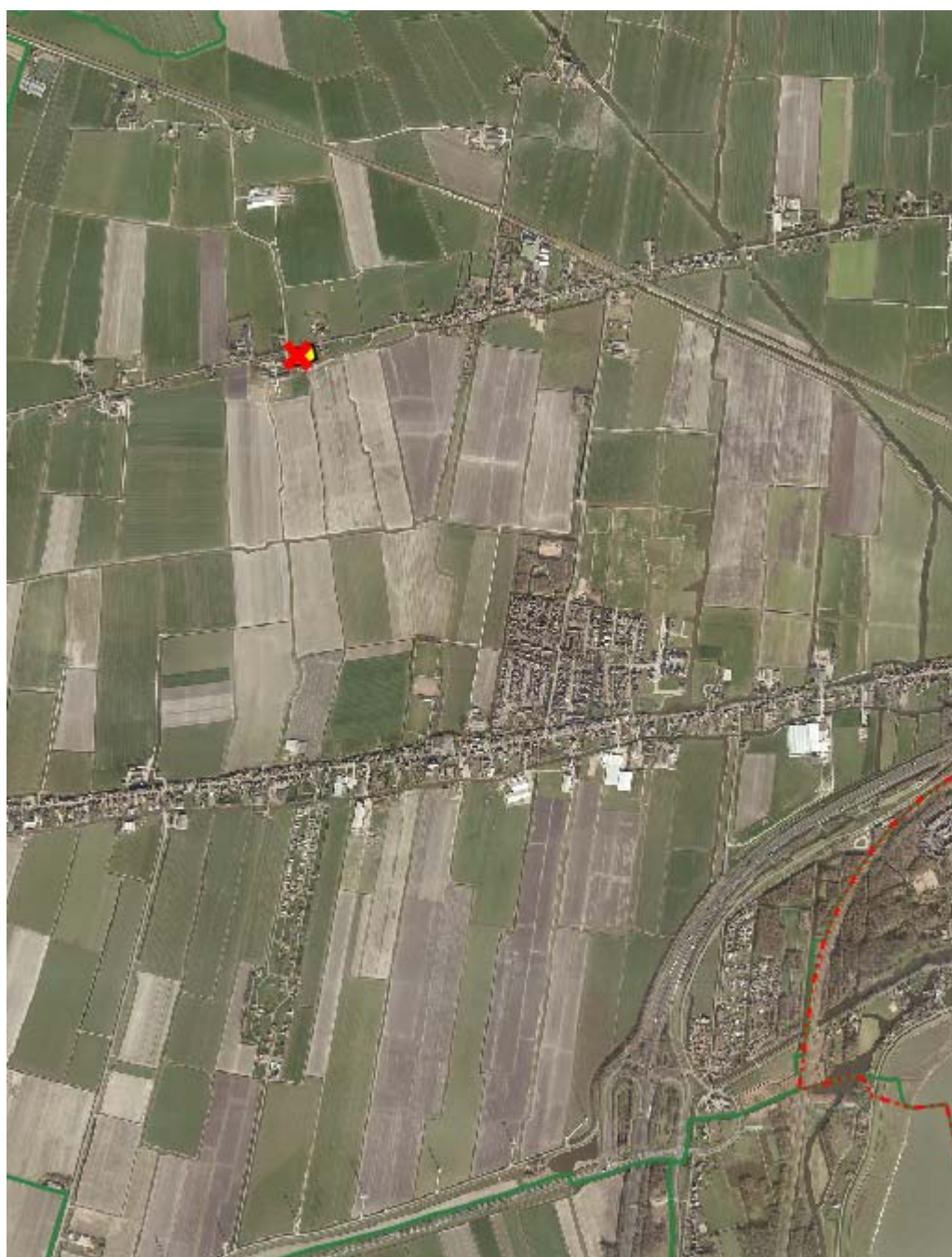
### Vooroverleg

Dit wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk overleg voorgelegd aan provincie Noord-Holland en aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De provincie geeft per mail van 29 juli 2015 aan dat zij geen opmerkingen op het plan hebben.

Het hoogheemraadschap heeft op 30 juli 2015 een wateradvies voor het plan gestuurd. Dit is opgenomen in bijlage 1. Bij de uitvoering van het plan wordt hiermee rekening gehouden.

Locatie Bobeldijk 105 in Berkhout



**Van:** Bruin-Baerts, Karel [<mailto:K.Bruin-Baerts@hhnk.nl>]

**Verzonden:** donderdag 30 juli 2015 13:29

**Aan:** Roelf van der Woude

**Onderwerp:** RE: Vooroverleg

Beste Roelf,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heb je ons gevraagd om te reageren op het wijzigingsplan Bobeldijk 105 te Berkhout. De wijziging betreft een splitsing van de aanwezige stomp in twee wooneenheden. De voorgestelde wijziging geef ons aanleiding om de onderstaande reactie mee te geven.

#### *Waterkwaliteit/riolering*

Bij verbouw, herbouw en nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater gescheiden wordt van het huishoudelijk afvalwater. Het hemelwater van schone oppervlakken kan direct worden afgekoppeld naar het nabijgelegen oppervlaktewater of het gemeentelijk hemelwaterriool. In dit licht raden wij aan om terughoudend om te gaan met de toepassing van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink als dakbedekking. Bij een grootschalige toepassing (bijv. het gehele dak uitgevoerd in zink of koper of koperen dakgoten) kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn om te voorkomen dat er waterkwaliteitsproblemen ontstaan of de afzet van de bagger problematisch wordt. Hierbij geldt het kostenveroorzakersbeginsel.

De gemeente heeft een aansluitverplichting voor het huishoudelijk afvalwater. Indien de afstand tussen de locatie en het gemeentelijke rioleringsstelsel te groot is, is ontheffing van de aansluitplicht noodzakelijk. Voor nieuwe lozingen op het oppervlaktewater is een zuiverende voorziening in de vorm van een septictank (IBA 1 of IBA 2) verplicht. In de toelichting bij het plan zien wij graag terug hoe met het huishoudelijk afvalwater wordt omgegaan.

#### *Vergunningen en ontheffingen*

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van  $\geq 800$  m<sup>2</sup> verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten, zodat onderzoeken tijdig kunnen worden gestart en wordt voorkomen dat onnodige onderzoeken worden gedaan. Houdt u rekening met de noodzakelijke proceduretijd die hiermee is gemoeid.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen en het aanvragen daarvan kunt u vinden op [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl). Voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag adviseren wij u om de formulieren zo volledig mogelijk in te vullen. Denkt u in het bijzonder aan de goedkeuring van eventuele belanghebbenden die gehoord moeten worden voor het verlenen van de vergunning/ontheffing. Voor extra vragen betreffende het indienen van een ontheffings- en/of vergunningsaanvraag kan contact worden opgenomen met het cluster Vergunningen. Wij adviseren u om ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen contact met hen op te nemen.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

K.S. (Karel) Bruin-Baerts  
Taakveldtrekker regioadviseurs  
Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:  
Bevelandseweg 1  
1703 AZ Heerhugowaard  
Postadres:  
Postbus 250  
1700 AG Heerhugowaard

t. 072 - 582 7214  
e. [k.bruin@hhnk.nl](mailto:k.bruin@hhnk.nl)  
w. [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)



Veilig wonen onder zeeniveau  
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

---

*Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?*

*Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap ([www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontleen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.*

---