GEMEENTE Medemblik

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Medemblik

Nr. 472952

14 oktober

2026

Beleidsregels ‘Pilot transformatie bijgebouw naar woning’

Burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik,
Gelezen het voorstel van 22 september 2026,
overwegende, dat het college op grond van de Omgevingswet bevoegd is een aanvraag voor een omgevingsvergunning te verlenen voor:
de transformatie van een bijgebouw naar een woning,
waarmee met toepassing van artikel 5.1, lid 1 onder a, artikel 5.18 en artikel 5.21, tweede lid onder b. Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving , kan worden afgeweken van het omgevingsplan.

Besluit

De beleidsregels ‘Pilot transformatie bijgebouw naar woning’ vast te stellen.

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. **aanvraag**: een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 5.1, lid 1 onder a, artikel 5.18 en artikel 5.21, tweede lid onder b. Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, kan worden afgeweken van het omgevingsplan;
2. **bedrijfswoning**: Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
3. **besluit**: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wel of niet te verlenen;
4. **bestaand**: feitelijk, legaal en permanent aanwezig op 01-03-2025;
5. **bijgebouw**: een bestaand gebouw op een erf behorende bij een woning, dat door zijn ligging constructie en afmeting ondergeschikt is aan die woning;
6. **bijbehorend bouwwerk**: bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;
7. **college**: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik;
8. **erfinrichtingsplan**: een erfinrichtingsplan bestaat uit een ontwerp van het erf en omliggende gronden. Een erfinrichtingsplan bevat een uitwerking van de bestaande situatie en het uiteindelijke ontwerp, waarbij de volgende onderwerpen worden betrokken: bebouwing, inrichtingselementen zoals terrassen, verharding, parkeren, water, beplanting en verlichting. Het erfinrichtingsplan beschrijft in woord en beeld de historische ontwikkeling van de locatie en de omgeving, de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling;
9. **nieuwe woning**: het bijgebouw dat wordt getransformeerd naar een woning;
10. **pilot**: een proefperiode van 1,5 jaar waarin maximaal 50 aanvragen in behandeling worden genomen;
11. **woning**: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;
12. **woonfunctie**: woonfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze beleidsregels wordt de maatvoering gehanteerd, zoals in het vigerend planologische regime is beschreven.

Artikel 3. Transformeren bijgebouw naar woning

Er kan medewerking worden verleend aan het transformeren van een bijgebouw naar een woning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De transformatie plaatsvindt op een bestaand bijgebouw;

2. De transformatie past binnen gemeentelijk beleid en de provinciale omgevingsverordening;

3. De nieuwe woning is na transformatie goed toegankelijk. Dit betekent dat de woning in ieder geval een eigen ingang heeft. De oprit voldoet aan de 'Nadere regels uitwegen Medemblik 2021';

4. Bij de nieuwe woning is naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake van een goede erfinrichting;

5. De nieuwe woning behoudt de hoofdvorm en visueel de kenmerken van een bijgebouw;

6. Het transformeren van een bijgebouw naar een woning is alleen mogelijk binnen een woonfunctie in het omgevingsplan van de gemeente Medemblik en ziet toe op de transformatie van maximaal één bijgebouw naar één woning. De transformatie van een bijgebouw bij een bedrijfswoning is niet mogelijk;

7. De nieuwe woning voldoet aan de geldende voorschriften uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl);

8. De transformatie van het bijgebouw naar een woning leidt niet tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;

9. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt plaats op het eigen terrein bij de nieuwe woning.

Artikel 4. Procedure omgevingsvergunning
Voor de transformatie van een bijgebouw naar een woning is een omgevingsvergunning vereist, als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a.
Aanvrager is verantwoordelijk voor de kosten van de procedures voor de omgevingsvergunning(en), wettelijk kostenverhaal en de aanleg van kabels en leidingen. Dit geldt ook voor de kosten voor planvorming, onderzoeken en eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade).

Artikel 5. Aanvraagvereisten omgevingsvergunningsaanvraag
In aanvulling op de aanvraagvereisten artikel 7.3, 7.4 en 7.207b Omgevingsregeling worden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
1. naam, adres, telefoonnummer en woonplaats van de eigenaar van het bijgebouw waarop de vergunning betrekking heeft;

2. bouwkundige tekeningen en plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie, voorzien van maatvoering en een situatietekening met daarop aangegeven de parkeermogelijkheden;

3. motivering waarin op alle voorwaarden uit deze beleidsregels wordt ingegaan en, indien van toepassing, onderbouwd met rapporten van deskundigen (bijvoorbeeld geluid, natuur, parkeren);

4. een tekening of duidelijke foto's van de gevelaanzichten;

5. alle relevante gegevens van de in het Bbl. genoemde voorschriften;

6. een erfinrichtingsplan waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake van een goede erfinrichting;

7. de aanvraag wordt uiterlijk 1,5 jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregels ingediend.

Artikel 6. Toezicht
Het college houdt toezicht op de naleving en handhaving van deze beleidsregels.

Artikel 7. Evaluatie
Deze beleidsregels worden na afloop van de pilot geëvalueerd. Indien wenselijk kunnen de beleidsregels definitief worden vastgesteld, eventueel in aangepaste vorm.

Artikel 8. Hardheidsclausule
Indien (één van) de gestelde voorwaarden leidt tot onevenredige gevolgen voor één of meer belanghebbende(n) dan kan het college gemotiveerd afwijken van de betreffende voorwaarde(n).

Artikel 9. Inwerkingtreding
Deze beleidsregels treden in werking de dag na de datum van bekendmaking in het Gemeenteblad.

Artikel 10. Citeertitel
Deze beleidsregels worden aangehaald onder de titel "Beleidsregels 'Pilot transformatie bijgebouw naar woning'".

Toelichting op de artikelen

Artikel 1. Begripsbepalingen
In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de voorwaarden. Er is aansluiting gezocht bij begrippen die in het huidige omgevingsplan wordt gebruikt.

Artikel 2. Wijze van meten
Voor de wijze van meten wordt verwezen naar de wijze van meten die geldt op basis van het geldende planologische regime op de betreffende locatie.

Artikel 3. Transformeren bijgebouw naar woning

1. Alleen bijgebouwen die feitelijk, legaal en permanent aanwezig waren op 01-03-2025 komen in aanmerking voor transformatie tot woning. Gebouwen die op 01-03-2025 aanwezig waren en bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, komen niet in aanmerking voor transformatie tot woning.

2. De aanvraag wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid zoals de Woonvisie 2024 - 2028 van de gemeente Medemblik en de vastgestelde opvolgers daarvan. Daarbij wordt onder andere beoordeeld of het toevoegen van een woning past binnen de visie. Ook wordt de aanvraag getoetst aan provinciale regels en beleid zoals de provinciale omgevingsverordening van Noord- Holland. Hierin staan regels met betrekking tot het toevoegen van woningen in het landelijk gebied. Indien nodig wordt overleg met de provincie gepleegd.

3. De woning moet goed toegankelijk zijn. Dit betekent in ieder geval dat de nieuwe woning niet toegankelijk mag zijn via het oorspronkelijke hoofdgebouw, maar een eigen ingang moet hebben waarbij 'recht van overpad' situaties vermeden worden. Deze ingang moet vanaf de openbare weg goed te bereiken en toegankelijk zijn, waarbij de oprit voldoet aan de geldende 'Nadere regels uitwegen Medemblik 2021'.

4. De beoordeling van een goede erfinrichting wordt uitgevoerd aan de hand van een door de initiatiefnemer aangeleverd erfinrichtingsplan.

5. Voor het behouden van het huidige stedenbouwkundige beeld dient het bijgebouw er van buiten uit te blijven zien als een bijgebouw en dient de hoofdvorm hetzelfde te blijven. Hiermee wordt onder andere maatvoering en plaatsing van het bijgebouw bedoeld.

6. De vergunning kan alleen verleend worden voor woningen en niet voor bedrijfswoningen. Omdat voor bedrijfswoningen andere (milieu)normen gelden vinden we het in principe niet wenselijk dat bijgebouwen bij een bedrijfswoning zelfstandig worden bewoond. Ook mag maar één bijgebouw bij een woning worden getransformeerd naar één nieuwe woning.

7. In het Bbl worden bouwwerken ingedeeld op basis van hun gebruiksfunctie. Wanneer een bijgebouw wordt gebruikt voor permanente bewoning, valt het onder de woonfunctie. Dit betekent dat het bijgebouw moet voldoen aan alle bouwtechnische eisen die gelden voor reguliere woningen. Als het bijgebouw ingrijpend wordt verbouwd of volledig wordt herbouwd, gelden de strengere nieuwbouweisen (Bbl hoofdstuk 4).

8. De situering van het bijgebouw wat wordt getransformeerd tot woning ten opzichte van andere percelen kan bijvoorbeeld leiden tot inbreuk op privacy. Daarom moet de situering en omvang

van het betreffende perceel zich lenen voor het toestaan van extra woonmogelijkheden. Dit is per perceel verschillend en zal leiden tot een afweging per aanvraag. Uitgangspunt is dat het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig verslechteren mag verslechteren door het verlenen van de vergunning. Door het toestaan van bewoning van een bijgebouw mogen de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet worden beperkt. Denk bijvoorbeeld aan de afstand tot (agrarische)bedrijven of gronden. In de onderbouwing die bij de aanvraag wordt ingediend moet hier worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals dat in de Omgevingswet is beschreven.

9. Om parkeeroverlast op straat te voorkomen is het van belang dat de parkeerplaatsen op het terrein bij de nieuwe woning wordt gerealiseerd.

Artikel 4. Procedure omgevingsvergunning
In dit artikel is aangegeven dat voor de transformatie van een bijgebouw naar een woning een omgevingsvergunning is vereist, zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a.
De gemeente legt afspraken met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst. Wij adviseren initiatiefnemers om vooraf de fiscale gevolgen van hun plannen te onderzoeken.

Artikel 5. Aanvraagvereisten omgevingsvergunningsaanvraag
In dit artikel is aangegeven welke informatie de aanvrager dient aan te leveren bij een aanvraag om een omgevingsvergunning. Naast de aanvraagvereisten die in artikel 7.3, 7.4 en 7.207b van de omgevingsregeling zijn aangegeven dienen de in dit artikel genoemde gegevens en bescheiden te worden aangeleverd. In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling is een aanvraagvereiste voor participatie opgenomen. De gemeenteraad heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de transformatie bijgebouw naar een woning niet aangewezen als categorie waarvoor participatie verplicht is. Het is aan de aanvrager om te beslissen of en hoe participatie plaatsvindt. Volgens het Participatieprotocol van de gemeente Medemblik en artikel 7.4 Omgevingsregeling moet bij de aanvraag vermeld worden of aan participatie is gedaan, zo ja hoe en wat met de uitkomsten is gedaan.

Artikel 6 t/m 10
Deze artikelen spreken voor zich.

Ondertekening
Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik, gehouden op 22 september 2026.
De secretaris, De burgemeester.