



Bebouwing achter het lint

ONTWIKKELINGEN RUIMTELIJK BELEID

Aanleiding/probleemstelling

- ▶ De indruk dat er veel 'wildgroei' is aan bebouwing achter het lint
- ▶ Onduidelijkheid over wat er nu gebouwd mag worden en hoe dat gebruikt mag worden
- ▶ Behoefte aan informatie over bouw- en gebruiksmogelijkheden achter het lint

Programma en voorstelronde

- ▶ Inleiding/opening portefeuillehouder mw Van Langen
- ▶ Presentatie 'Bouwen achter het lint' (W. Smak/Anneke van der Meer)
- ▶ Vragen
- ▶ Afsluiting mw Van Langen

Is er veel 'wildgroei'?



Wildgroei?

- ▶ Wat is wildgroei? Wat verstaat u daaronder?
- ▶ In het verleden (veel) toegestaan wat nu verboden is of alleen onder voorwaarden en met vergunning toegestaan kan worden.
- ▶ Paardenbakken. Inventarisatie 2012/2013



Wildgroei

- Voor paardenbakken nu omgevingsvergunning nodig:
- ▶ zorgvuldige inpassing + rekening houden met goed woon- en leefklimaat van burenen/omwonenden.
- Boodschap: Rekening houden met gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden uit het verleden.

Toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden

- ▶ Vergunningsvrij
- ▶ Bestemmingsplan
- ▶ Wettelijke afwijkingsbevoegdheden voor het college ('kruimelgevallen')

Karakteristieken bebouwingslint of dorpslint

Definitie bestemmingsplan

1.18 bebouwingslint:

min of meer aaneengesloten, lijnvormige reeks van gebouwen gelegen direct aan een weg buiten de bebouwingscontour, waarbij er een open relatie is met het achterliggende agrarisch gebied;

Structuurvisie 2012

De kracht van het landschap van de gemeente Medemblik bestaat uit:

- Een kustzone met ruimte voor ontwikkelingen, bestaande uit een brede kuststrook langs het open vaarwater van het IJsselmeer, een recreatieve vooroever dat zich uitstrekt tussen de havens van Medemblik en Andijk, de Westfriese Omringdijk, de dorpen Andijk en Wervershoof en de stad Medemblik.
- Achter de kustzone een agrarisch gebied met mooie lintdorpen die grote open landschappelijke ruimtes omsluiten. De doorkijkjes vanuit de bebouwingslinten op het achterliggende landschap zijn karakteristiek.

Structuurvisie 2012

Laadvermogen

- Historische linten zijn belangrijke structuurdragers voor het gebied en fungeren als vestigingsplaatsen, dragers voor nieuwe ontwikkelingen. In het lint wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De bebouwing oriënteert zich op het lint.
- Uitgangspunt is het in stand houden en versterken van de laanbeplanting in de linten.
- Functieverandering van bestaande panden en herstructurering van locaties is mogelijk, verdichting niet gewenst (behoud doorzichten naar achterland).
- Verbreding van de landbouw in of nabij de dorplinten is denkbaar. Hier kan de landbouwstructuur zich mede richten op de markt die de stedeling biedt: een kleinschaliger, recreatief, aantrekkelijk landschap, de verkoop van producten en het bieden van recreatieve faciliteiten.
- Schaalvergroting van de agrarische sector in dit gebied is mogelijk met inachtneming van de kernkwaliteiten van het landschap: de openheid en karakteristieke verkavelingspatronen en landschapselementen in het gebied.

Structuurvisie 2012

- ▶ 'Lintbebouwing op de kreekruggen en langs dijken is de oorspronkelijke bebouwing'.
- ▶ 'De lintbebouwing is een belangrijke pijler voor de karakteristiek voor de gemeentelijke ruimtelijke structuur'.
- ▶ De historische lintbebouwingen zijn vrijwel allemaal oost-west verbindingen'.
- ▶ 'Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk mits doorzichten op achterland mogelijk blijven'.

Structuurvisie 2012

- ▶ 'Ruimte voor beroepen en bedrijvigheid aan huis'. Draagt bij aan karakteristieke functiemenging in het lint.
- ▶ Niet in expliciet structuurvisie, maar wel stedenbouwkundig uitgangspunt:
- Geen hoofdbebouwing in tweede lijn.



Schatkaart: ruimtelijke impressie van de (landschappelijke) kracht van Medemblik



Kustzone met stad aan het water en lintdorpen achter de dijk, havens en vooroever



Open agrarisch gebied met agrarische erven



Provinciaal monument Westfriese Omringdijk



Karakteristieke lintdorpen, woon- en werkgebieden achter het lint, open agrarisch gebied tussen de linten



Kromme Leek: overgangszone met natuur, water en recreatie



Routes op verschillende schaalniveaus

Museumstoomtram Hoorn-Medemblik

Dorpslint van Oostwoud.



Overzicht dorpslint Oostwoud



Welstandsnota gemeente Medemblik

➤ Onderscheid in gebieden waaronder:

- ▶ Centrumlinten
- ▶ Dorpslinten
- ▶ Landelijke linten



Linten

Gebiedenkaart Wervershoof



Gebiedenkaart Abbekerk



Gebieden

7 landelijke linten

10 jaren '50 tot en met '80

11 recent en nieuw

18 sport en recreatie

20 buitengebied

Dorpslinten

Gebiedsbeschrijving

De dorpslinten zijn dichtbebouwde delen van de linten, waaraan de agrarische oorsprong in meer of mindere mate af te lezen is maar waarlangs in de loop der tijd veel gebouwen met ander functies zijn verschenen. Deze linten hebben een veelal sterk verdichte bebouwing met hoofdzakelijk woonhuizen en een zo nu en dan stolpboerderijen langs een verspringende rooilijn.

De bebouwing bestaat uit overwegend uit individuele huizen met daartussen hier en daar een korte rij woningen, bedrijven of voorzieningen. Een deel van de gebouwen staat vrij, een behoorlijk deel (vlak) tegen elkaar. Doorzichten beperken zich tot smalle paadjes langs de huizen. Schuren en bijgebouwen staan doorgaans achter op het erf. Een aantal bijgebouwen is qua maat en schaal gelijk aan de woonbebouwing en staat naast de bebouwing in dezelfde rooilijn.

Dorpslinten

Waardebepaling en ontwikkeling

De bebouwing van de dorpslinten is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van West-Friesland. Kenmerkend is de sterke wandvorming met afwisselende bebouwingstypen. Daarbij is de stolpboerderij met de hoge piramide daken dominerend en is het wenselijk dat de andere bebouwing daar in goot- en nokhoogte ondergeschikt aan blijft. Nabij de dorpskern zijn incidenteel winkels en bedrijfjes aanwezig. Het beeld van de dorpslinten is van grote waarde voor de herkenbaarheid van ruimtelijke structuur. Verwachte ontwikkelingen zijn incidentele nieuwbouw en vervanging van bestaande panden, maar ook een veelheid aan kleinere wijzigingen.

Bijzonder welstandsgebied

De dorpslinten zijn als centrale verbindingslijnen bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is met name gericht op het instandhouden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen.

Dorpslinten

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- oorspronkelijke verkavelingsrichting zoveel mogelijk handhaven
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen enigszins ten opzichte van elkaar en liggen in de buurt van het centrum dicht op de weg dan daarbuiten
- gebouwen staan vrij of zijn vlak tegen elkaar aangebouwd
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- wijzigingen aan ensembles sluiten aan op ritme, oriëntatie en ontsluiting (rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden)
- bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw

Conclusie karakteristieken linten

- ▶ Belangrijk voor ruimtelijke structuur (doorkijkjes, niet bouwen in tweede lijn)
- ▶ Agrarische oorsprong
- ▶ Meer gemengde functies
- ▶ Verwachting in 2012: vele kleine wijzigingen (bouw en gebruik)

Vergunningsvrij bouwen

- ▶ Sinds 2014 verruiming van het vergunningsvrij bouwen. Besluit omgevingsrecht. Landelijke regelgeving.
- ▶ Mogelijkheden afhankelijk van achtererfgebied
- ▶ Mantelzorgwoning buiten bebouwde kom tot 100 m²
- ▶ Vergunningsvrij bouwen ook bij andere functies dan Wonen zoals bedrijven

Vergunningsvrij bouwen

- Sinds 2014 makkelijker om vergunningsvrij aan de achterzijde een aanbouw of bijgebouw te plaatsen: achtererfgebied



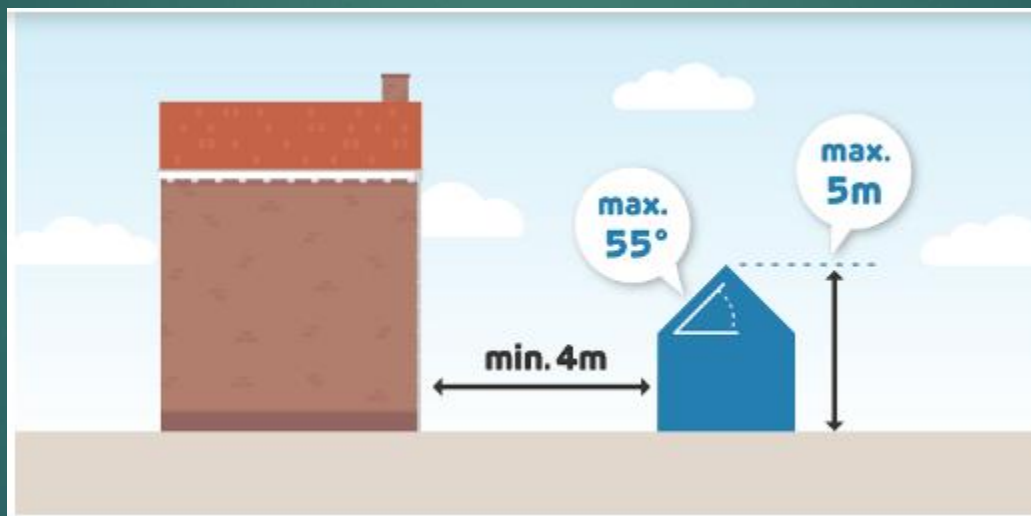
Vergunningsvrij bouwen

Regels uitbouw vergunningsvrij

De onderstaande voorwaarden zijn de belangrijkste eisen om vergunningvrij te mogen bouwen. Voldoe je niet aan deze voorwaarden? Dan heb je een vergunning nodig om een aanbouw te plaatsen.



Vergunningsvrij bouwen



Vergunningsvrij bouwen

- ▶ Oppervlakte is beperkt
- ▶ Afhankelijk van bebouwingsgebied
- ▶ Gemiddeld omvang perceel mag toch al gauw 60 tot 80 m² vergunningsvrij gebouwd worden
- ▶ Mantelzorgwoning maximaal 100 m².



Mantelzorgwoning met fraaie veranda

Mogelijkheden bestemmingsplan

▶ Drie veelvoorkomende functies:

- Wonen
- Bedrijvigheid
- Agrarische bedrijven

Regels uniform; kaderstellende notitie Buitengebied en Dorpskernen 2012/2013.

Functie Wonen

- Ruimte voor aan-huis-verbonden beroep en bedrijvigheid
- ▶ 30% van de oppervlakte van de woning en bijgebouwen met maximum van 50 m².
- Logies zoals Bed and Breakfast
- ▶ tot 40% oppervlakte woning en bijgebouwen met maximum van 60 m².
- ▶ *ook in vrijstaande bijgebouwen!*
- Paardbakken
- ▶ tot 1200 m² binnen 100 meter van eigen huis en 30 meter van woningen van derden

Wonen

- Bijbehorende bouwwerken: 'staffel': 60 m², 100 m² en 300 m² bij perceel groter dan 750 m².
- ▶ Beperkingen: binnen 50 meter woningen en 50% achtererf
- ▶ Raadsbesluit van 29 oktober 2020 'Afwegingskader woningbouw kleine kernen'. Splitsen van woningen en bewonen bijgebouwen.
- ▶ Op nieuwe woningen ook de 'staffel' van toepassing?
- ▶ Vergunningsvrij bouwen van toepassing!

Wonen

Conclusie activiteiten bij Wonen (logies, beroep/bedrijvigheid aan-huis en paardenbakken:

1. passend binnen uitgangspunten lintbebouwing (functiemenging/levendigheid)
2. Voorwaarden voor zorgvuldige inpassing en zorg voor goed woon- en leefklimaat van omwonenden.

Bedrijf

- ▶ Komt verspreidt in de linten voor
- ▶ Bebouwingsmogelijkheden beperkt (bouwvlak vaak 'strak' om bestaande bebouwing)
- ▶ Bestemmingsplannen kennen geen mogelijkheid voor toestaan van nieuwe bedrijvigheid behalve vrijkomende agrarische bedrijvigheid
- ▶ Primair bedoelt voor lichte bedrijvigheid
- ▶ Zware bedrijvigheid specifiek bestemd
- ▶ Ook logies/B&B mogelijk in bedrijfsgebouwen!

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
 2. een slopersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - slopersbedrijf';
 3. een bouw-, klus-, renovatie- en/of aannemingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf";
 4. een drukkerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij';
 5. een garagebedrijf, motorenreparatiebedrijf en/of botenreparatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
 6. een handels- en reparatiebedrijf in grondverzetmachines inclusief transport, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet';
 7. een schildersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf';
 8. een timmerfabriek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek';
 9. detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel en supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 10. een verkooppunt van motorbrandstoffen, exclusief LPG, ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg"

Bedrijvigheid

- *Conclusie bedrijvigheid*
- ▶ Alleen bestaande bedrijvigheid bestemd
- ▶ Lichte bedrijvigheid
- ▶ Nieuwe bedrijvigheid ter vervanging van agrarische opstallen

Agrarisch bedrijvigheid

- ▶ Bij recht 1 hectare of omvang bestaande bebouwing
- ▶ 2000 m² ondersteunend glas
- ▶ Uitbreiding naar 2 hectare + 4000 m² aan ondersteunend glas

Agrarische bedrijvigheid

Vrijkomende agrarische gebouwen (VAB-regeling).

- Toestaan van nevenactiviteiten
- ▶ Verkoop van (streek)eigen producten
- ▶ Zorgfuncties
- ▶ Stalling (met uitzondering van kassen)
- ▶ Logies
- ▶ Lichte bedrijvigheid
- ▶ Kleinschalige kamperen (bij de boer).

Agrarische bedrijvigheid

- ▶ Bedrijfswoning met bijgebouwen en mogelijkheid tot beroep en bedrijf aan huis
- ▶ Huisvesting buitenlandse werknemers
- ▶ Paardenbakken

Agrarische bedrijvigheid

‘Stoppende/rustende boer’

- ruimte voor ruimte regeling
- Wijziging van agrarische bestemming naar Woonbestemming
- Voorwaarde: sloop tot 300 m².
- Beide regelingen ten behoeve ruimtelijke kwaliteit en tegelijk oplossing voor stoppende agrariër.

Agrarische bedrijvigheid

Conclusie agrarische bedrijvigheid

- ▶ Sluit aan op maatschappelijke ontwikkelingen (VAB-beleid, stoppende/rustende boer, verbrede landbouw)
- ▶ Bevat voorwaarden voor zorgvuldige inpassing en rekening houdend met goed woon- en leefklimaat omwonenden

'Kruimelgevallen'

- ▶ Bevoegdheid college af te wijken van bestemmingsplan (Besluit Omgevingsrecht)
- ▶ Rijkswetgever: snellere besluitvorming
- ▶ Ook sinds 2014 verruimd
- ▶ Vooral van belang voor wijziging gebruik gebouwen

Kruimelgevallen

- ▶ College geeft toepassing mits passend binnen beleid, zoals huisvesting buitenlandse werknemers
- ▶ Niet passend binnen beleid of significante ruimtelijke gevolgen: raadplegen Klankbordgroep

Conclusie bouwen achter het lint

- Mogelijkheden vergunningsvrij
- Mogelijkheden bestemmingsplan:
 - ▶ basis in kaderstellende notities
 - ▶ sluit aan op maatschappelijke behoefte
 - ▶ zorgvuldige inpassing, rekening houdend met karakteristieke linten en goed woon- en leefklimaat omwonenden
- Kruimelgevallen

Helicopter-view Medemblik

- ▶ Inzoomen op twee dorpslinten
- ▶ BAG-gegevens
- ▶ Bouwwerken vergunningsvrij/vergunningsplichtig
- ▶ Mantelzorg

Doorkijkje toekomst

- Omgevingswet

Twee kerninstrumenten:

- Omgevingsvisie
- Omgevingsplan

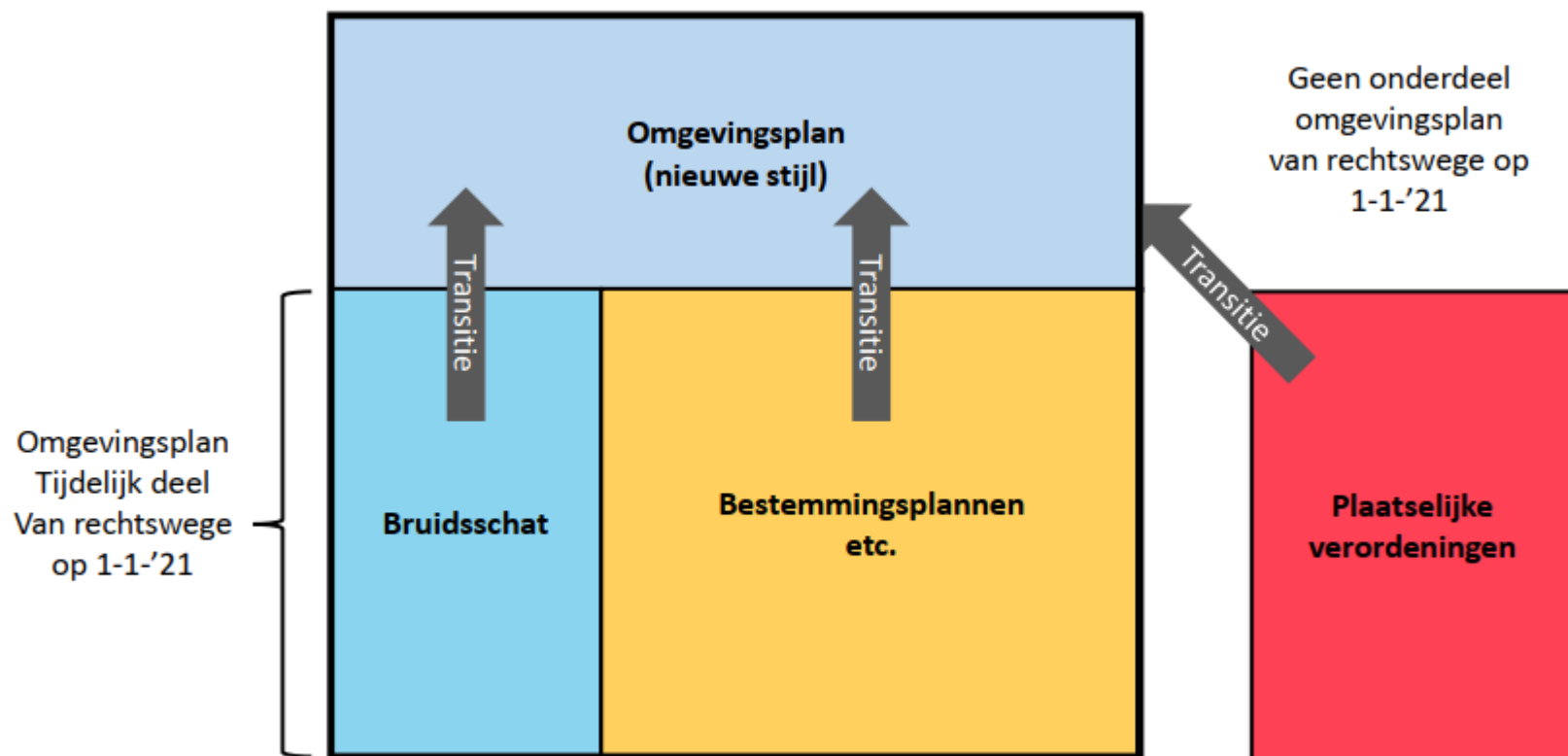
Omgevingsvisie

- Gereed in 2024
- In 2021 start 'Medemblikse' omgevingsvisie
- Fysieke leefomgeving, waaronder landschappelijke kwaliteit
- ▶ waardering aanwezige kenmerken zoals linten, verkavelingen, doorkijkjes, bouwen achter het lint/tweede lijn en (meanderende) waterlopen

Omgevingsplan

- Omgevingswet: in 2029 één gemeentedeckend omgevingsplan
- Koersdocument: 2025 gereed
- Vanaf 1-1-2022: een Tijdelijk Omgevingsplan
- Transitieperiode

Tijdelijke Omgevingsplan



Omgevingsplan

- ▶ Bruidsschat zit ook (deels) vergunningsvrij bouwen
- ▶ Gemeenteraad bepaalt straks dus zelf of iets vergunningsvrij is of niet!!
- ▶ Vergunningsvrij is niet regelvrij

Vragen?

