

Nota van Wijzigingen vaststelling bestemmingsplan Nigtevecht

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de planregels, de toelichting en de verbeelding/plankaart van het bestemmingsplan.

De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen worden tevens vermeld in de laatste kolom van iedere zienswijzen in de Nota zienswijzen. Voor de overzichtelijkheid en volledigheid worden deze wijzigingen in deze Nota nogmaals benoemd. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen.

Buiten de hieronder aangegeven wijzigingen zullen ook ondergeschikte redactionele wijzigingen worden doorgevoerd.

1.1 DE PLANREGELS WORDEN OP DE VOLGENDE PUNTEN GEWIJZIGD.

- 1.1.1.1 De identificatiecode van het bestemmingsplan (t.b.v. digitalisering) wordt NL.IMRO.0329.BPnigtevechtNTV.VG02; (ambtshalve)
- 1.1.1.2 De term goothoogte wordt gewijzigd in goot-/boeiboordhoogte; (ambtshalve)
- 1.1.1.3 De aan- en bijgebouwenregeling; (ambtshalve)

De aan- en bijgebouwenregeling uit het ontwerp bestemmingsplan is nogmaals tegen het licht gehouden door de gemeente en is als te ruim beoordeeld. Gekozen is voor een bestemmingssystematiek die ruimer is dan de vigerende bestemmingsplannen en gebaseerd is op het ontheffingenbeleid dat reeds door de gemeente wordt gevoerd. Wel zijn de bouw mogelijkheden ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan ingeperkt. Reden hiervoor is dat binnen het beschermde dorpsgezicht voorzichtig moet worden omgegaan met de cultuurhistorische waarden en dat ten aanzien van het plangebied buiten het beschermde dorpsgezicht meer aansluiting gewenst is bij het bestaande ontheffingenbeleid. Daarnaast was de opgenomen regeling in het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan niet conserverend genoeg en wordt meer aansluiting gezocht bij de aan- en bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan Nieuwersluis. Op deze wijze wordt meer eenheid in de regels van de verschillende bestemmingsplannen gebracht. De aanpassing van de aan- en bijgebouwenregeling is van toepassing op de bestemmingen "Wonen", "Horeca" en "Detailhandel". De aan- en bijgebouwenregeling in de planregels van de bestemmingen "Wonen", "Detailhandel" en "Horeca" was

"Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning (bij de bestemming "Wonen" is de toevoeging - bij de bedrijfswoning - niet opgenomen) voldoen aan de volgende kenmerken:

- a** *gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw;*
- b** *de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, + 0,25 m;*
- c** *de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 m*

bedragen;

- d** *de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;*
- e** *gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per - hoofdgebouw maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt.*

en wordt

"Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning (bij de bestemming "Wonen" is de toevoeging - bij de bedrijfswoning - niet opgenomen) voldoen aan de volgende kenmerken:

- a** *gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;*
- b** *in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 m te bedragen;*
- c** *aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;*
- d** *horizontale diepte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak;*
- e** *aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;*
- f** *aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6 meter uitsteken buiten het bouwvlak;*
- g** *de goot- en boeihoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, + 0,25 m;*
- h** *de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;*
- i** *de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;*
- j** *gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw niet meer dan 50 m², mits het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet meer dan 50% bedraagt."*

In afwijking van het bepaalde in artikel d mag een aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping met een horizontale diepte van 6 m van de oorspronkelijke achtergevel aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd die voldoet aan de volgende kenmerken:

- 1** *niet dieper dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;*
- 2** *niet breder dan 50% van de oorspronkelijke achtergevel, met een maximum van 3 m;*
- 3** *maximale goot- en boeihoogte niet meer dan de eerste bouwlaag, + 0,25 m;*
- 4** *maximale bouwhoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 6 m;*
- 5** *maximale bouwhoogte overkappingen niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m."*

1.1.1.4 Aan- en bijgebouwenregeling beschermd dorpsgezicht (ambtshalve)

Ook de aan- en bijgebouwenregeling voor het beschermd dorpsgezicht uit artikel 17.2.3 wordt aangepast. Reden hiervoor is dat binnen het beschermde dorpsgezicht voorzichtig

moet worden omgegaan met de cultuurhistorische waarden en dat ten aanzien van het plangebied buiten het beschermde dorpsgezicht meer aansluiting gewenst is bij het bestaande ontheffingsbeleid. De aan- en bijgebouwenregeling uit artikel 17.2.3 was

"Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a** *de goot- en boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, met een maximum van 3 m;*
- b** *minimale dakhelling bedraagt 45°;*
- c** *maximale dakhelling bedraagt 60°."*

en wordt

"Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a** *gebouwd op het zij- en achterterf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;*
- b** *in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 m te bedragen;*
- c** *aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;*
- d** *horizontale diepte aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak;*
- e** *aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;*
- f** *aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6 meter uitsteken buiten het bouwvlak;*
- g** *de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;*
- h** *de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;*
- i** *de goot- en boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;*
- j** *minimale dakhelling bedraagt 45°;*
- k** *maximale dakhelling bedraagt 60°;*
- l** *gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdbouw niet meer dan 36 m², mits het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet meer dan 50% bedraagt.*
- m** *ten aanzien van de vorm en de aansluiting van het bouwwerk op de cultuurhistorische context wordt advies ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie;*
- n** *In afwijking van het bepaalde in artikel d mag een aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping met een horizontale diepte van 6 m van de oorspronkelijke achtergevel aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd die voldoet aan de volgende kenmerken:*
 - 1** *niet dieper dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;*
 - 2** *niet breder dan 50% van de oorspronkelijke achtergevel, met een maximum van 3 m;*
 - 3** *maximale goot- en boeiboordhoogte niet meer dan de eerste bouwlaag, + 0,25*

- m;*
- 4 *maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 6 m;*
- 5 *maximale bouwhoogte van overkappingen niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m."*

1.1.1.5 Het begrip oorspronkelijke gevel: *de gevel zoals deze bestaat ten tijde van de oplevering van de woning* wordt toegevoegd aan artikel 1 Begrippen; (ambtshalve)

1.1.1.6 Artikel 12.1 luidt:

"De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a tuinen;
b parkeren;
c een erf ter plaatse van de aanduiding erf;
met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde."

en wordt

"De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a tuinen;
b parkeren, met uitzondering van gronden binnen het beschermd dorpsgezicht;
c een erf ter plaatse van de aanduiding erf;
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde." (ambtshalve)

1.1.1.7 Aan artikel 17.2.2 onder o wordt toegevoegd:

"; met uitzondering van bestaande dakkapellen". (ambtshalve)

1.1.1.8 Aan artikel 17.4 wordt de volgende ontheffingsbevoegdheid toegevoegd:

"Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 17.2.2 onder o ten behoeve van het bouwen van dakkapellen, met een horizontale maat van ten hoogste 1,8 m per dakkapel, voorzover het gebouw op de gevelwandtekeningen niet is aangewezen als monument of beeldbepalend." (ambtshalve)

1.1.1.9 Artikel 17.4.3 luidt:

"Ontheffing als bedoeld in artikel 17.4.2 kan slechts worden verleend mits:
a niet meer dan twee dakkapellen per dakvlak worden gebouwd;
b de totale gezamenlijke lengte van de dakkapellen niet meer dan een derde van de gootlengte bedraagt."

wordt gewijzigd in artikel 17.4.4 en gaat luiden

"Ontheffing als bedoeld in artikel 17.4.2 en 17.4.3 kan slechts worden verleend mits:
a niet meer dan twee dakkapellen per dakvlak worden gebouwd;
b de totale gezamenlijke lengte van de dakkapellen niet meer dan een derde van de gootlengte bedraagt." (ambtshalve)

1.1.1.10 Artikel 12.2.1 luidt:

"Gebouwen zijn niet toegestaan"

en wordt

"Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan."(ambtshalve)

1.2 DE TOELICHTING WORDT OP DE VOLGENDE PUNTEN GEWIJZIGD.

1.2.1.1 De aan- en bijgebouwenregeling (ambtshalve)

Voortvloeiend uit de aanpassingen ten aanzien van de aan- en bijgebouwenregeling is het ook noodzakelijk om het begrip bouwperceel te specificeren. Deze term wordt in de aan- en bijgebouwenregeling gebruikt. De tekst uit paragraaf 7.5 van de toelichting onder kopje Bestemming "Wonen" was:

"Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van maatvoering. Voor alle woningen zijn binnen het bouwvlak maximale goothoogtes en maximale bouwhoogtes opgenomen. Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen en buiten het bouwvlak is de maatvoering uitgeschreven in de regels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Ook is net als bij alle overige bestemmingen waar gebouwen zijn toegestaan een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen."

en wordt

"Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van maatvoering. Voor alle woningen zijn binnen het bouwvlak maximale goot- en boeiboordhoogtes en maximale bouwhoogtes opgenomen. Onder goothoogte wordt ook boeiboordhoogte verstaan. De boeiboordhoogte is de maximale hoogte bij een plat dak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De maatvoering voor deze bouwwerken is uitgeschreven in de regels. Van belang hierbij is het begrip bouwperceel. Het bouwperceel bestaat uit het bouwvlak en het overige deel van de bestemming "Wonen". Belangrijk is dat de bestemming "Tuin" niet tot het bouwperceel wordt gerekend. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 50% van het bouwperceel zonder bouwvlak mag worden bebouwd met een absoluut maximum van 50 m². Voor de bebouwingsnormen ten aanzien van situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt aangesloten bij het ontheffingenbeleid dat de gemeente hanteert. De enige toevoeging hierbij is dat een afstand van minimaal 1 meter moet worden aangehouden tussen vrijstaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overige vrijstaande bijgebouwen. Het opnemen van deze normen, inclusief de opname van het bebouwingspercentage in de planregels beoogt met name te voorkomen dat een bouwperceel volle-

dig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Ook is net als bij alle overige bestemmingen waar gebouwen zijn toegestaan een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen."

1.2.1.2 Aan- en bijgebouwenregeling in beschermd dorpsgezicht (ambtshalve)

Voortvloeiend uit de aanpassingen ten aanzien van de aan- en bijgebouwenregeling is het ook noodzakelijk om de omschrijving van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" aan te passen. De tekst uit paragraaf 7.5 van de toelichting onder kopje Dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" was:

"Om deze reden is in de regels opgenomen dat bij ontheffingen advies van de monumentencommissie dient te worden ingewonnen."

en wordt

"Om deze reden is in de regels opgenomen dat bij bouw aanvragen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en ontheffingen advies van de monumentencommissie dient te worden ingewonnen."

1.3 DE PLANKAART/VERBEELDING WORDT OP DE VOLGENDE PUNTEN GEWIJZIGD:

- 1.3.1.1 De identificatiecode van het bestemmingsplan (t.b.v. digitalisering) wordt NL.IMRO.0329.BPnigtevechtNTV.VG01; (ambtshalve)
- 1.3.1.2 De woningen op de percelen Dorpsstraat 7 en 7d krijgen een maximale bouwhoogte van 8,5 m;
- 1.3.1.3 De schuur op het perceel Dorpsstraat 35 krijgt de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van de aldaar gevestigde Pianoservice R. Prast. De maximale goot- en bouwhoogte worden gewijzigd in resp. 3,5 m en 6,5 m;
- 1.3.1.4 Op het perceel Petersburg 22, met kadasternummer 1133, wordt de uitbouw aan de voorzijde van de woning opgenomen binnen het bouwvlak;
- 1.3.1.5 Het bouwvlak van de woning op het perceel Dorpsstraat 5 wordt aan de achterzijde verkleind conform de bouwvergunning 2005/139.