

Nota van wijziging bestemmingsplan Giethoorn – basisschool Beulakerweg

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijzen verbeteringen en verduidelijkingen doorgevoerd. Ook zijn er ambtshalve een aantal verbeteringen doorgevoerd.

I. Wijziging van de regels

De regels van het ontwerpbestemmingsplan worden als volgt gewijzigd:

1. In het algemeen wordt in alle regels 'andere bouwwerken' vervangen door 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.
2. Aan artikel 3.1 wordt een onderverdeling gemaakt tussen gronden 'bestemd voor' en 'daaraan ondergeschikt' Vervolgens wordt aan lid b een verduidelijking van structurele beplanting toegevoegd en komen lid d en e (verhardingen) te vervallen, luidende als volgt:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
 - b. structurele beplantingen voorzien van streekeigen beplanting zoals diverse wilgensoorten, zwarte els en berk;
 - c. landschappelijke inpassing;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen.

3. Aan artikel 3.2.3.lid a wordt de bouwhoogte van de erfafscheiding teruggebracht naar 1 meter, luidende als volgt:
3.2.3. lid a de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter.
4. Aan artikel 4.1. lid a wordt anders opgebouwd en de tekst 'bedrijfswoning daar niet onder begrepen' komt te vervallen. Verder wordt aan lid i een verduidelijking toegevoegd voor de structurele beplanting. Lid a, b en i komen als volgt te luiden
De voor Maatschappelijk – 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a basisschool;
b buitenschoolse opvang;
i. structurele beplantingen voorzien van streekeigen beplanting zoals diverse wilgensoorten, zwarte els en berk;
met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.
5. Artikel 4.2.3 bijgebouwen is toegevoegd en komt als volgt te luiden:

4.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m²;
- b. bijgebouwen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt;
- c. bijgebouwen worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter.

6. Artikel 4.2.4 lid a wordt de hoogte van de erf- en terreinafscheiding aangepast en komt als volgt te luiden:
de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van het aangrenzende hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,00 meter en achter de voorgevelrooilijn van het aangrenzende hoofdgebouw maximaal 2,00 meter
7. De nadere eisenregeling genoemd in de artikelen 4.3 is tekstueel aangepast en geïntegreerd met de procedureregels genoemd in 4.3.2 en komen als volgt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van de procedureregels, als bedoeld in artikel 15.1,

nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. een goede woonsituatie en/of sociale veiligheid.

8. Met artikel 5 worden dezelfde planologische rechten overgenomen als het bestemmingsplan Giethoorn met uitzondering van de functie basisschool. Dit artikel komt als volgt te luiden:

5.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm of ten behoeve van:

- a. bibliotheek;
 - b. gezondheidszorg;
 - c. jeugd- en kinderopvang;
 - d. sociaal-culturele doeleinden;
 - e. openbare dienstverlening;
 - f. religie;
 - g. verenigingsleven;
 - h. welzijnsinstelling;
 - i. zorginstelling;
- met daaraan ondergeschikt:
- j. bijbehorende ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. bruggen;
 - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
n. gebouwen ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen het bouwvlak;

- o. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen het bouwvlak;
 - p. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde bestemming, zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- met inachtneming van de volgende regels (5.2.2 tot en met 5.2.5).

5.2.2 Maximale oppervlakte aan bebouwing binnen bouwvlak

De oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100 % van het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het aangeduide maximum bebouwingspercentage geldt.

5.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van de gebouwen als bedoeld in artikel 5.2.1, sub a, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden afgedekt met een kap van minimaal 30° en maximaal 60°;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 4,00 meter;
- c. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 10,00 meter.

5.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;
- b. bijgebouwen worden afgedekt met een kap van minimaal 30° en maximaal 60°;
- c. bijgebouwen worden op minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. een overkapping wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van een overkapping maximaal 20 m² bedraagt;
- d. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, met uitzondering van erfafscheidingen en lichtmasten;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 6,00 meter, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte:
 - voor de onder sub b bedoelde voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt, en,
 - achter de onder sub b bedoelde voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter bedraagt;
 - 2. lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter bedraagt.

5.3 Nadere eisen

5.3.2 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van de procedureregels, als bedoeld in artikel 15.1, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. een goede woonsituatie en/of sociale veiligheid.

5.3.4 Toepassingscriteria

De in artikel 5.3.2 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- e. het stedenbouwkundig beeld;
- f. de landschappelijke inpassing;
- g. een goede parkeerbalans;
- h. de verkeerssituatie;
- i. de milieusituatie;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

- l. instandhouding van omliggende waarden;
- m. ruimtelijke kwaliteit.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verkleinen van de dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel

5.2.1 en 5.2.3, ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. bij onderwijs voldoende onbebouwde buitenruimte resteert ten behoeve van speelruimte;
- b. de goothoogte van gebouwen maximaal 9,00 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 16,00 meter bedraagt;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.3 en 5.2.4 ten behoeve van het verkleinen van de dakhelling tot 0°, met dien verstande dat:

- a. het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, een en ander met uitzondering van parkeren ten behoeve van het op de bestemming gerichte gebruik als bedoeld in artikel 5.1.1;
- b. wonen, anders dan bedoeld in artikel 5.1.1;
- c. recreatief nachtverblijf en verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. detailhandel;
- e. horeca, anders dan bedoeld in artikel 5.1.1;
- f. buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en dan niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

- 9. Artikel 6.2 lid b dat als volgt luidt wordt verwijderd ;
vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt
- 10. Er wordt aangesloten bij de regels van bestemmingsplan Giethoorn. Artikel 7 Leiding-Riool komt als volgt te luiden.

7.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolleiding en de daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - riool'.

7.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 46.1.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden mogen géén gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. die noodzakelijk zijn voor de aanleg en instandhouding van de in 7.1 bedoelde leiding(en) met een oppervlakte van maximaal 15 m²;
- b. met een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1, ten behoeve van het bouwen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

- a. het doelmatig functioneren van de in artikel 7.1 bedoelde leiding niet wordt aangetast en de veiligheid van deze leiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- c. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
- d. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, woelen, mengen, diepploegen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem en/of het aanleggen van drainage en/of het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan de in artikel 7.1 bedoelde leiding(en);
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen en andere wateren.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;

b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

7.4.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 kan alleen worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig functioneren van de in artikel 7.1 bedoelde leiding(en) niet wordt aangetast;
- b. daarover vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

11. Artikel 8 Waarde-Archeologie 2 wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden;

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

8.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.1.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Onderzoek ten behoeve van verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

a. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken: met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel, met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom,

1. dient door de door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders: de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en;

in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel:

in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

8.2.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in artikel 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband bestemmingsplan Giethoorn - basisschool Beulakerweg houdende constructies, installaties of apparatuur;

voorzover de ingreep:

- 1. dieper gaat dan 0,50 meter beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 250 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom;
- 2. dieper gaat dan 0,50 meter beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 2.500 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom.

8.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. door middel van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.
- d. de werken en werkzaamheden worden verricht in het kader van een aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

8.3.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

8.3.4 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
- c. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

8.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 8.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12. Artikel 9 Waarde – Zuideinde Binnenpad wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Zuideinde Binnenpad' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en versterking van de met de historische ontwikkeling samenhangende structuren en ruimtelijke kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht, alsnader beschreven in 9.1.2 Voor zover de gronden tevens zijn gelegen in de diverse bestemmingen als bedoeld in Artikel 3 tot en met 8 zijn de desbetreffende regels voor zover niet strijdig met dit artikel van toepassing.

9.1.2 Waarden

De waarden van het beschermd dorpsgezicht komen als volgt tot uitdrukking:

a Algemene waarden Zuideinde Binnenpad

1. Een patroon van grachten, opvaarten, paden en bruggen, met een variabele breedte van de Dorpsgracht en een variabele breedtemaat tussen de opvaarten.
2. Een open tweezijdig dicht bebouwd bebouwingslint langs de Dorpsgracht, met hier een daar doorzichten naar het omliggende gebied. De Dorpsgracht wordt eenzijdig begeleid door een pad.
3. De meeste percelen langs de Dorpsgracht worden ontsloten via het water en zijn niet via de weg bereikbaar. De percelen ten westen van de Dorpsgracht zijn via het Binnenpad lopend of per fiets bereikbaar.
4. De panden zijn georiënteerd op de Dorpsgracht en staan met hun voorgevel haaks op deze gracht.
5. De Dorpsgracht vormt de groene ruggengraat van het dorp, waarbij de groene oevers aan de openbare zijde worden begeleid door inheemse boomsoorten.
6. Er bevinden zich tussen de Bovenwijde en het bebouwingslint aan de oostzijde van de Dorpsgracht open ruimten. Deze open ruimten worden afgewisseld door percelen met riet en enkele percelen bos.
7. Ten westen van de Dorpsgracht begint achter de bebouwing het open polderlandschap.

b Specifieke waarden Zuideinde Binnenpad

Bebouwing, erf- en tuininrichting

Rooilijn en oriëntatie - *Verspringingen in de voorgevelrooilijn van de hofdbebouwing op de kavels ten opzichte van elkaar*

- Voorgevels van de hofdbebouwing zijn georiënteerd op de Dorpsgracht
- De kavels liggen haaks ten opzichte van de Dorpsgracht

Bebouwingstypologie - *Gieterse /Hallenhuis boerderijen, met voor- en achterhuis: boerderijtype met smal voorhuis en breder, driebeukig achterhuis. De overgang tussen het voor- het achterhuis wordt gekenmerkt door een vloeiende overgang, de zogenaamde kamelenrug.*

- Vrijstaand, veelal op huuspollen. Dit zijn verhoogde percelen tussen opvaarten. De opvaarten liggen haaks op de gracht en ontsluiten het perceel.

Bouwhoogte en nokrichting voorhuis

- Eén bouwlaag met kap
- Duidelijk lager dan het achterhuis

Bouwhoogte en nokrichting achterhuis

- Eén bouwlaag met hoge kap
- Duidelijk hoger dan voorhuis

Aan- en uitbouwen

- Zijn duidelijk architectonisch ondergeschikt ten opzichte van het hofdbebouw
- Zijn bescheiden van omvang

Bijgebouwen - *Zijn informeel gesitueerd, maar t.o.v. hofdbebouw zo gesitueerd dat hofdbebouw*

en bijgebouw een geheel vormen

- *Staan achter op de erven,*
- in ieder geval achter het voorhuis*
- *Hebben een kap*
- *Kleurstelling, zowel van gevels als dak, is donker (zwart, bruin, bruinrood) met bijv. antracietkleurige keramische pannen cf riet*
- *Kenmerkend voor Giethoorn zijn verder de*
- *Karakteristieke donker houten kapschuren, die (haif) over de sloot zijn gebouwd*
- *Karakteristieke bakstenen bakhuisjes met pannendaken*

Botenhuisen

- *Hebben een lessenaars dak*
- *Wanden in donkerbruin cf zwart hout, dakbedekking donker van kleur*

Dakkapellen

- *Maximaal één, gesitueerd op het voordakvlak van het voorhuis*
- *Bescheiden van omvang en uitstraling*

Materiaalgebruik voorhuis

- *Baksteen; topgevels eventueel in hout*
- *Keramische pannen cf rieten daken met nokvorsten cf rietrollen*
- *Geen daklijsten bij rieten kap, bij pannendak wel, uitgevoerd in hout*
- *Kozijnen hout, draaiende cf schuivende delen en details van hout*

Materiaalgebruik achterhuis

- *Gepotdekseld hout cf bakstenen gevels*
- *Rieten kap met antracietkleurige nokvorsten cf rietrol*
- *Geen daklijsten*
- *Kozijnen: hout. Draaiende cf schuivende delen in dezelfde kleurstelling als de rest van het kozijn*

Erf- en tuininrichting

- *Voor- en zijtuinen hebben weinig tot geen (haif)verharding. De (haif)verharding is uitgevoerd in gedekte kleuren*
- *Voortuinen die grenzen aan het pad langs de Dorpsgracht, worden van dit pad gescheiden door een lage haag (maximaal 1,00 meter hoog), bestaande uit streekeigen beplanting*
- *Voor- en zijtuinen die rechtstreeks grenzen aan water hebben geen erfafscheiding, het gazon loopt door tot de rand van het water/de oeverbeschoeiing. Langs de oevers van de Dorpsgracht mogen geen steigers, vlonders, trappen etc. worden aangebracht. De natuurlijke groene uitstraling moet behouden blijven*
- *Gebiedseigen beplantingen (zie tabellen in Bijlage 1)*
- *Oeverbeschoeiingen dienen van donker hout te zijn*

Openbare Ruimte

- *De oevers hebben een natuurlijke groene uitstraling en zijn voorzien van begeleidende gebiedseigen beplanting (zie tabellen in Bijlage 1)*
- *In cf aan de oevers van de Dorpsgracht mogen geen steigers, trappen en vlonders etc. worden aangebracht*
- *Oeverbeschoeiingen zijn van donker hout*
- *De Gieterse bruggen zijn qua breedte afgestemd op het voetgangersverkeer en hebben een loopvlak van maximaal 1,00 meter breed. De hoogte van de bruggen is afgestemd op de hooivaart. De bruggen zijn uitgevoerd in hout en donker(bruin) van kleur. De leuningen op de brug zijn ook van hout en hebben een lichte kleurstelling*
- *De vlonders die de opvaarten overbruggen hebben een donker houten loopvlak en houten leuningen in een lichte kleurstelling en zijn uitneembaar*

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Zuideinde Binnenpad' aangewezen gronden gelden, alleen wanneer er bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, in aanvulling op en/of in afwijking van de bouwregels

van die onderliggende bestemming de volgende regels van artikel 9.2.2 tot en met artikel 9.2.5. Indien de onderliggende bestemming niet voorziet in de mogelijkheid van het bouwen van gebouwen en/of bijgebouwen zijn onderstaande bouwregels voor deze bouwwerken niet van toepassing.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet minder dan het bestaande aantal;
- c. voor zover in een bestemmingsvlak voor een bedrijfswoning met de figuur gevellijn een gevellijn is aangegeven maar in dat vlak geen gevellijn is aangegeven voor het hoofdgebouw, wordt de voorgevel van het hoofdgebouw evenwijdig aan de aangeduide gevellijn van de (toegestane) bedrijfswoning geplaatst;
- d. worden gebouwen gebouwd met een kap van minimaal 30° en maximaal 60°;
- f. gebouwen worden gebouwd met worden gebouwd met materialen en in kleurstellingen zoals aangegeven in artikel 9.1.2;
- g. voor de goot- en nokhoogtes van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte en nokhoogte van een bedrijfswoningen bedragen respectievelijk maximaal 3,50 en 7,50 meter;
 - 2. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 3,50 meter;
 - 3. de goot- en nokhoogte van een gebouw niet zijnde een (bedrijfs)woning bedragen respectievelijk maximaal 3,50 en 10,00 meter,
- h. de inhoud van een woning of een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan:
Inhoud bestaande (bedrijfs)woning Maximaal toegestane inhoud (bedrijfs)woning
Woning tot 400 m3 Maximaal 400 m3
Woning van 400 m3 - 600 m3 Maximaal 600 m3
Woning van meer dan 600 m3 De bestaande inhoud
- i. voor de bouw van erkers gelden de volgende regels:
 - 2. overschrijding van de grenzen van het bouwvlak is niet toegestaan;

9.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen bij een hoofdgebouw op een bouwperceel bedraagt maximaal 50 m2.
- b. de oppervlakte aan bijgebouwen bij een bedrijfswoning op een bouwperceel bedraagt binnen de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 50 m2;
- c. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de achtergevel en de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan van het hoofdgebouw of de bedrijfswoning, uitgezonderd bestaande bijgebouwen.
Een bestaand bijgebouw mag op dezelfde locatie worden vervangen door een nieuw bijgebouw;
- d. bijgebouwen worden gebouwd met worden gebouwd met materialen en in kleurstellingen zoals aangegeven in artikel 9.1.2;
- e. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3,00 meter;
- f. bijgebouwen worden gebouwd met een kap met een dakhelling van minimaal 30°;
- g. de nokrichting van een bijgebouw is gelijk/evenwijdig aan de nokrichting van het hoofdgebouw of de bedrijfswoning.

9.2.4 Botenhuizen

Voor de bouw van botenhuizen gelden de volgende regels:

- a. botenhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de achtergevel en de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan van het hoofdgebouw;

- b. botenhuisen worden gebouwd met materialen en in kleurstellingen zoals aangegeven in artikel 9.1.2;
- c. de oppervlakte van een botenhuis bedraagt maximaal 20 m²;
- d. een botenhuis wordt gebouwd met een lessenaarskap;
- e. de goothoogte van een botenhuis bedraagt maximaal 1,50 meter;
- f. de nokhoogte van een botenhuis bedraagt maximaal 3,00 meter;

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor de bouw van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de achtergevel en de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan van het hoofdgebouw of de bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 15 m²;
- c. per bouwperceel is maximaal één overkapping en één vlaggenmast toegestaan;
- d. op voorerven van bouwpercelen langs de Dorpsgracht mogen geen steigers, trappen en trapconstructies of vlonders worden gebouwd;
- e. luifels en balkons aan of bij gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- f. het loopvlak van bruggen, is maximaal 1,00 meter breed.

9.2.6 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.2.2 tot en met 9.2.5 wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 15.1, ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in artikel 9.1, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en omvang (lengte-/breedteverhouding) van bouwwerken;
- b. de nokrichting van de kappen van gebouwen;
- c. de afmetingen en indeling van gevelopeningen;
- d. het materiaalgebruik voor gevels en dakbedekking;
- e. het verhardingsmateriaal van wegen, paden, parkeerterreinen en terrassen;
- f. de doorvaarthoogte van bruggen.

9.3.2 Toepassingscriteria

De nadere eisen mogen worden gesteld voor zover deze noodzakelijk zijn ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en het behoud van voldoende doorvaartmogelijkheden. Alvorens overgaan tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 9.3.1, sub a tot en met f, wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), met dien verstande dat :

- a. het bevoegd gezag vooraf advies heeft ingewonnen bij de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie;
- b. de afwijking niet leidt tot een wezenlijke verandering of onevenredige aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten;
- c. het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. voldaan wordt aan de in artikel 9.4.2 genoemde afwijkingsvoorwaarden.

9.4.2 Afwijkingsvoorwaarden

Voor de het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 gelden de volgende afwijkingsvoorwaarden:

- a. een omgevingsvergunning voor het plat afdekken van gebouwen kan uitsluitend worden verleend voor het plat afdekken van aangebouwde bijgebouwen over een oppervlakte van maximaal 25 m²;
- b. een omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor de bouw van botenhuisen in of langs de Dorpsgracht;
- c. een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van een al gebouwde (bedrijfs)woning kan uitsluitend worden verleend indien:
 - 1. de woning na uitbreiding blijft voldoen aan de voor deze woning krachtens de artikel 9.2.2, onderdeel g geldende maximale inhoudsmaat;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke woning behouden blijft;
 - 3. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- d. een omgevingsvergunning voor de bouw van een brug kan uitsluitend worden verleend voor een brug met een loopvlak van 1,20 meter breed.

9.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van samenvoegen van woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.2, onder a, ten behoeve van het samenvoegen van woningen als bedoeld in en onder dezelfde voorwaarden als in artikel 26.6.7 van het bestemmingsplan 'Giethoorn' en met het identificatienummer NL.IMRO.1708.Giethoorn-VA01.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Zuideinde Binnenpad' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren, ontginnen of afgraven van gronden;
- b. het planten, vellen, rooien of verwijderen van bomen, groenstructuren, hagen of andere karakteristieke beplanten dan wel het verrichten van werkzaamheden die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van deze beplanting tot gevolg kunnen hebben ;
- c. het dempen, graven, vergraven of verleggen van oevers, sloten, grachten, poelen, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van walbeschoeiingen, geen bouwwerken, geen gebouw zijnde en aanbrengen van aanleggelegenheden;
- e. het aanleggen, verbreden, verharderen of verwijderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen voor zover het een oppervlakte van meer dan 20 m² betreft;
- f. het wijzigen van kleur- en/of materiaalgebruik van bouwwerken;
- g. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik;
- h. het aanbrengen van (bovengrondse) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, constructies, installaties en apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

9.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd;
- d. werken of werkzaamheden die in overeenstemming zijn met een op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening verleende vergunning.

9.5.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 9.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

9.5.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.5.1, sub a tot en met e, te verlenen wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie en voor wat betreft de werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.5.1, sub c, tevens bij het bevoegde waterschapsgezag.

9.5.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de in artikel 9.5.1 genoemde omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied met dien verstande dat:

- a. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1, sub b, voor het verwijderen van beplanting slechts wordt verleend onder de voorwaarde dat ter compensatie herplanting met gebiedseigenbeplanting als opgenomen in het overzicht gebiedseigen beplanting (Bijlage 1 bij deze regels) plaatsvindt, tenzij hier op grond van het advies van de Monumentencommissie als bedoeld in artikel 9.5.4 van kan worden afgezien;
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1, sub b, voor het aanbrengen van nieuwebeplanting slechts wordt verleend onder de voorwaarde dat de beplanting plaatsvindt met gebiedseigen beplanting als opgenomen in het overzicht gebiedseigen beplanting (Bijlage 1 bij deze regels), tenzij hier op grond van het advies van de Monumentencommissie als bedoeld in artikel 9.5.4 van kan worden afgezien.

9.5.6 Vergunningplicht werken en werkzaamheden onderliggende bestemming

Voor de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.5.1 waarvoor krachtens de onderliggende bestemmingen al een omgevingsvergunning is vereist, zijn artikel 9.5.2 tot en met 9.5.5 van overeenkomstige toepassing.

9.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Zuideinde Binnenpad' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

9.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.6.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

9.6.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 9.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Hiervan is uitsluitend sprake indien:

- a. het bouwwerken of delen van bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek dan wel cultuurhistorisch waardevol vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde plaatsvindt;

- b. de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk in redelijkheid niet (langer) is te handhaven;
- c. de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijziging aan het bouwwerk kan worden hersteld.

9.6.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.6.1 te verlenen wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie.

13. De voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in artikel 12 Algemene gebruiksregels en komt als volgt te luiden:

12.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gebouwen voor de in lid 4.1 sub a genoemde functie van basisschool met buitenschoolse opvang is uitsluitend toegestaan indien het gebruik van de in Artikel 5 Maatschappelijk – 2 genoemde gebouwen als basisschool op grond van het overangsrecht van dit plan (al dan niet met bijbehorende buitenschoolse opvang) is beëindigd en beëindigd wordt gehouden.

14. Artikel 16 Overige regels is toegevoegd en komt als volgt te luiden;

16.1 Voorrangsregels

16.1.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

16.1.2 Prioritering dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

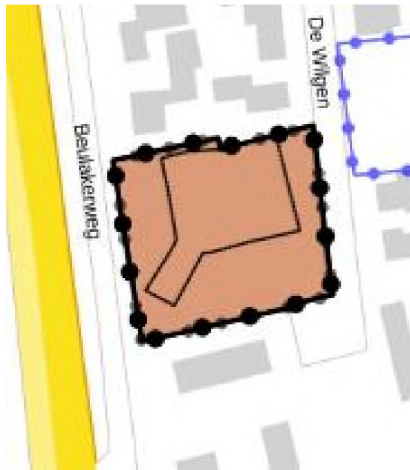
- a. 'Waarde - Archeologie 2';
- 'Waarde - Zuideinde Binnenpad'.

15. Het begrip 'buitenschoolse opvang' wordt toegevoegd aan de begrippenlijst en komt als volgt te luiden:

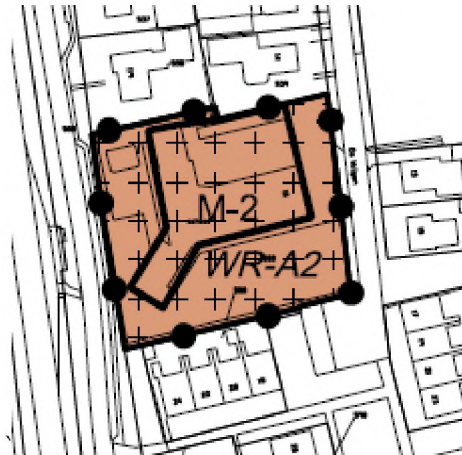
Professionele opvang buiten schooltijd voor schoolgaande kinderen in leeftijd vanaf 4 jaar tot 13 jaar.

Wijziging van de verbeelding

1. Aanpassen bestemmingsvlak Noorderschool door het toevoegen van de dubbelbestemming Waarde archeologie 2 in definitieve planvorming.



Ontwerp

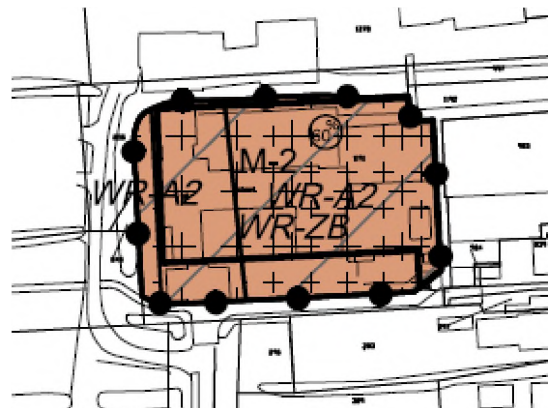


Vast te stellen

2. Aanpassen bestemmingsvlak Zuiderbasisschool door het toevoegen van de dubbelbestemmingen Waarde archeologie 2, Waarde Zuideinde Binnenpad en gebiedsaanduiding 'overige zone-beschermd dorpsgezicht Giethoorn, in definitieve planvorming.



Ontwerp



Vast te stellen

Toelichting op de wijzigingen

De wijzigingen vloeien deels voort uit opmerkingen die in de ingediende zienswijzen zijn gemaakt en uit controlemomenten door de gemeente.