

Bestemmingsplan Dorpskernen II herziening 2014

Artikel 24 dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Voorstel voor wijziging (geel gearceerd zijn wijzigingen/toevoegingen/verwijderde teksten)

d.d. 26 juli 2021

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, de schoonheid en het karakter van het beschermde dorpsgezicht.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Voor de gronden binnen deze bestemming mag een omgevingsvergunning voor het bouwen pas worden verleend nadat de gemeentelijke adviescommissie Medemblik om advies is gevraagd en de schoonheid en het karakter van het dorpsgezicht niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

24.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen **en bijbehorende bouwwerken** binnen deze bestemming gelden de volgende aanvullende regels:

- a. aaneenschakeling van meer dan 3 hoofdgebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande geschakelde hoofdgebouwen;
- b. de afstand tussen de zijgevels van (eind)woningen bedraagt minimaal 6 meter;
- c. voor materiaalgebruik in de gevels zijn slechts baksteen en hout toegestaan;
- d. voor bedekking van daken zijn slechts gebakken pannen en riet toegestaan;
- e. voor kleuren van de van buitenaf zichtbare bouwonderdelen zijn slechts in het dorpsgezicht passende traditionele kleuren toegestaan;
- f. de breedte van een gevelopening mag niet meer bedragen dan de hoogte van die gevelopening.

24.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken binnen deze bestemming gelden de volgende aanvullende regels:

- a. voor het bouwen van bruggen naar particuliere erven geldt dat bestaande bruggen mogen worden vervangen door bruggen van dezelfde vorm en afmetingen;
- b. voor het bouwen van oeverbeschoeiingen in hout geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 0,25 m boven de gemiddelde waterlijn bedraagt;
- c. voor het bouwen van erfafscheidingen langs de Dorpsweg geldt dat bestaande erfafscheidingen mogen worden vervangen door erfafscheidingen van dezelfde afmetingen en transparantie;
- d. voor het bouwen van overige andere bouwwerken geldt dat deze uitsluitend op het achtererf mogen worden gebouwd.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding van de bebouwingsstructuur, het behoud van de beeldbepalende gevelwanden, het behoud van de herkenbaarheid van de afzonderlijke panden, de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied, **zoals de karakteristieke doorzichten naar het achterland, nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen en de vormgeving van bebouwing bij het verlenen van een vergunning voor het bouwen als bedoeld in lid 24.2 dan wel het afwijken van de bouwregels op grond van lid 24.4.**

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Uitzonderingen afwijken andere voorkomende bestemmingen

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming kunnen burgemeester en wethouders voor de gronden binnen deze bestemming geen omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken ten behoeve van:

- a. het vergroten van de oppervlakte van een hoofdgebouw;
- b. het verhogen van de goothoogte van een hoofdgebouw;
- c. het verhogen van de bouwhoogte van een hoofdgebouw;
- d. het verkleinen van de dakhelling van hoofdgebouwen;
- e. het vergroten van de toegestane gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw;
- f. het verhogen van de goothoogte van bijbehorende bouwwerken.

24.4.2 Afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan voor de gronden binnen deze bestemming een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken ten behoeve van:

- a. het verhogen van de bouwhoogte van een stolp tot niet meer dan 11 m;
- b. het vergroten van de toegestane gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in de andere ter plaatse geldende bestemming(en).

24.4.3 Voorwaarden voor afwijking

De in lid 24.4.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, nadat de gemeentelijke adviescommissie Medemblik om advies is gevraagd en indien de schoonheid en het karakter van het dorpsgezicht niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

24.4.4 Aanvullende voorwaarden voor afwijking bijbehorende bouwwerken

De in lid 24.4.2 onder b. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend met in achtneming van de aanvullende voorwaarden:

- a. dat de hiernavolgende verhouding tussen de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en de perceeloppervlakte niet wordt overschreden:
 - 1. bij een perceeloppervlakte tot 500 m² is afwijken ten behoeve van het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;
 - 2. bij een perceeloppervlakte tussen 500 en 700 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 75 m²;
 - 3. bij een perceeloppervlakte tussen 700 en 900 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 90 m²;
 - 4. Bij een perceeloppervlakte van meer dan 900 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m²;
- b. dat een perceel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd; en
- c. dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. dat de bijbehorende bouwwerken zodanig worden gepositioneerd dat de aanwezige doorzichten naar het open achterland behouden blijven.

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

24.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het wijzigen van de bestrating c.q. verharding in de openbare ruimte;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
- c. het aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting en bomen in de openbare ruimte;
- d. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,30 m, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- f. het veranderen van oevers, door deze af te graven, op te hogen, te vergraven of anderszins te veranderen.

24.5.2 Uitzonderingen

Het in lid [24.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

24.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [24.5.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de bebouwingsstructuur, de beeldbepalende gevelwanden, de herkenbaarheid van de afzonderlijke panden en de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de gronden.
- b. In geval van ingrepen groter dan 50 m² kan bevoegd gezag, alvorens over de aanvraag wordt beslist, de aanvrager verzoeken een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

24.6 Omgevingsvergunning voor het slopen

24.6.1 Sloopwerkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het slopen van gebouwen.

24.6.2 Uitzonderingen

Het in lid [24.6.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

- b. welke reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

24.6.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 24.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de bebouwingsstructuur, de beeldbepalende gevelwanden, de herkenbaarheid van de afzonderlijke panden en de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de gronden.
- b. Sloop van gebouwen kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet te handhaven;
 - 3. het betreft delen van een pand of bijbehorende bouwwerken, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop van deze delen vindt geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaats.
- c. In geval van ingrepen groter dan 50 m² kan bevoegd gezag, alvorens over de aanvraag wordt beslist, de aanvrager verzoeken een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.