

Van: " " **Verzonden:** dinsdag 11 juni 2024 14:45
Aan: " | MOOI Noord-Holland" <@mooinoord-holland.nl>; " | MOOI Noord-Holland" <@mooinoord-holland.nl>
Cc: " " <@sed-wf.nl>; " | MOOI Noord-Holland" <b.jonk@mooinoord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Breedstraat 68 afwijken van bestemmingsplan/omgevingsplanregels in beschermd gezicht
Categories: Intern/Openbaar

Goedemiddag ,

Dank voor onderstaande informatie!

Je verwijzing naar de Algemene afwijkingsregels uit het Omgevingsplan gemeente Enkhuizen – bestemmingsplan Binnenstad en Havens is juist. Deze regels zijn bedoeld voor kleine afwijkingen (o.a. 10% overschrijding van maatvoering) met gelimiteerde vooraf vastgestelde beoordelingscriteria (o.a. geen onevenredige aantasting van het beschermde stadsgezicht). De Algemene afwijkingsregels worden ook wel aangeduid als de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Voor grotere afwijkingen maakt de gemeente gebruik van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij die afwijking maakt de gemeente een bredere afweging, wordt gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Voor toepassing van de BOPA kijken we o.a. naar het beleid dat in vergelijkbare situaties in het verleden is toegepast of vragen we bijvoorbeeld om een zonnestudie om de schaduwwerking op het naastgelegen perceel te beoordelen. Maar we kijken bijvoorbeeld ook naar de economische ontwikkeling van een gebied, de werkgelegenheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Zelfs het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek wordt meegenomen in de overweging om met een BOPA medewerking te verlenen. In die overweging kan de gemeente natuurlijk ook het advies vragen van de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Maar dat advies kan niet bepalend zijn, het is uiteindelijk de gemeente die de belangenafweging doet en een besluit over medewerking met een BOPA neemt.

Morgen bespreken we het verder.

Met vriendelijke groet,

Medewerker
0228
 **Postadres**
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
(0228) 534 100

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Van: " | MOOI Noord-Holland" <@mooinoord-holland.nl>
Verzonden: maandag 10 juni 2024 11:20
Aan: " " <@sed-wf.nl>; " | MOOI Noord-Holland" <@mooinoord-holland.nl>
Onderwerp: Breedstraat 68 afwijken van bestemmingsplan/omgevingsplanregels in beschermd gezicht

Hoi ,
Nav Breedstraat 68 zou ik nog kijken naar de regels over afwijken in het beschermd gezicht. Als ik de regels lees, zijn deze gericht op handhaven van het bestaande, en is er weinig mogelijkheid om af te wijken. Zoals ik het lees kan afwijken alleen, als dit noodzakelijk is en er is onderbouwd dat hiermee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht.

Voor Breedstraat 68 is in bestemmingsplan aangegeven: max bouwhoogte 7,5 en goothoogte 6. In het plan wordt dit: 9,350 en 6,360.

We bespreken het komende woensdag!

Groet,

Dit lees ik in het bestemmingsplan/omgevingsplan:

Artikel 43 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- een goede waterhuishouding;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de woonsituatie;
- de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan bij recht gegeven maten en afmetingen tot ten hoogste 10% van die maten en afmetingen, uitsluitend indien dit om bouwtechnische of constructieve redenen of om andere redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;

Artikel 25.2 Bouwregels-wonen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
2. het aantal woningen zal niet meer dan het bestaande aantal bedragen, dan wel niet meer dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
3. hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
4. per gebouw zullen 1 of meer gevels in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand achter de voorgevelrooilijn;
5. de diepte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12 m bedragen;
6. de goot- en bouwhoogte zullen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
7. gebouwen dienen met een kap te worden afgedekt in de vorm van een zadeldak, een schilddak, een afgeknot schilddak, een mansardekap, dan wel samengestelde delen van deze kapvormen, waarvan:
 - de dakhelling van het bovenste dakvlak van een mansardekap minimaal 20° dient te bedragen en de dakhelling van het onderste dakvlak van een mansardekap maximaal 80° zal bedragen;
 - de dakhelling van de overige kapvormen minimaal 40° dient te bedragen en maximaal 60° zal bedragen;
8. ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" zal de maatvoering van een gebouw de bestaande maatvoering en kapvorm zijn;
9. de gevelbreedte zal maximaal 7 m bedragen, dan wel de bestaande breedte indien deze meer is.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht als bedoeld in artikel 35,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 25.2, sub a, onder 2 en onder 6 en toestaan dat op het perceel Drie Groene Eikels 14 ten hoogste 2 woningen worden gebouwd, waarbij de goothoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
- b. het bepaalde in lid 25.2, sub a, onder 5 en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebouwd met een diepte van ten hoogste 14 m;
- c. het bepaalde in lid 25.2, sub a, onder 6 en toestaan dat een hoofdgebouw voor maximaal 50% van de gootlengte wordt voorzien van een hogere goothoogte tot ten hoogste 0,5 m onder de toegestane bouwhoogte;
- d. het bepaalde in lid 25.2, sub a, onder 7 en toestaan dat een gebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak of dat wordt afgeweken van de voorgeschreven kapvorm;
- e. het bepaalde in lid 25.2, sub a, onder 8 door bij het teloor gaan van een als “karakteristiek” aangeduid bouwwerk een maatvoering voor te schrijven die aansluit bij de omgeving;
- f. het bepaalde in lid 25.2, sub a, onder 9 en toestaan dat de gevelbreedte meer mag bedragen;
- g. het bepaalde in lid 25.2, sub d, onder 1 en toestaan dat een erf- en terreinafscheiding met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m vóór een naar de weg gekeerde zijde van een gebouw wordt gebouwd.



**MOOI
NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

[redacted]
beleidsmedewerker

T [redacted]
M [redacted]
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

*Wij zijn de onafhankelijke en niet-
commerciële adviesorganisatie op het
gebied van landschap, stedenbouw,
architectuur en cultuurhistorie in Noord-
Holland.*

www.mooinoord-holland.nl



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen