

**De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg achter 464 te
Rouveen**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Wonen - 1	8
Artikel 4	Waarde - Archeologie 5	13
Artikel 5	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 10	Overige regels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Artikel 12	Slotregel	22
Bijlagen		23
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	23
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	23
Bijlage 3	Aanwijzing beschermd dorpsgezicht	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg achter 464 te Rouveen met identificatienummer NL.IMRO.0180.2102017003-ON01 van de gemeente Staphorst;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke -geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 aan De Streek gebonden niet agrarische bedrijven:

een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten is gebonden aan De Streek of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied, zoals een loonbedrijf;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bed and breakfast:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur;

1.11 bestand(e):

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;

2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische procedure;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of een ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk (alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een standplaats);

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.26 inwoning:

het voor een bepaalde tijd één of meerdere personen, die geen deel uitma(akt)(en) van de huishouding, gebruik laten maken van ruimte(n) in een (deel van een) woning c.q. hoofdgebouw die geschikt is (zijn) voor (nacht)verblijf, waaronder in ieder geval mantelzorg wordt begrepen;

1.27 karakteristiek:

uit oogpunt van architectuurhistorie, cultuurhistorie, stedenbouw, gaafheid en/of zeldzaamheid van grote waarde geacht voor het gebied;

1.28 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.29 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en maximaal één wand heeft;

1.30 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.31 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.33 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een openbare weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel;

1.34 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijden van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
2. overstekende of opgelichte daken;
3. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;
4. bijgebouwen en bouwwerken die worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde gevellijn, niet zijnde erkers, uitbouwen of aanbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 6 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van:
 - 1. hobbymatige agrarische activiteiten;
 - 2. het houden van een bed and breakfast in een bestaand hoofdgebouw c.q. woning of in een voormalig in pandig bedrijfsgedeelte;
 - 3. aan huis verbonden beroepen;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen, cultuurgrond en water;
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- g. de uitoefening van onder a genoemde nevenactiviteiten uitsluitend is toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het omliggend agrarisch-, bedrijfs- of woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 - 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - 2. maximaal 50% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten, met dien verstande dat ten minste 100m² van de woning uitsluitend is bestemd voor het wonen;
 - 3. degene die de gebruiker is van de woning meewerkt in het bedrijf;
 - 4. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - 5. ter plaatse van het bedrijf een acceptabel verblijfsklimaat is te garanderen;
 - 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - 7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;

ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen:

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 3,6 m bedragen;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' mag de goothoogte maximaal 4,4 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10m bedragen;

- f. in afwijking van het bepaalde onder b en c mogen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet meer bedragen dan de daar aangegeven hoogtes;
- g. de hoofdgebouwen worden voorzien van een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30°;

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen en het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw mag niet meer dan 15m bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,6m bedragen;
- e. de dakhelling bedraagt ten minste 30°;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag bij een hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
 - 1. bij een hoofdgebouw met een inhoud minder dan 750m^3 : 75m^2 ;
 - 2. bij een hoofdgebouw met een inhoud van 750m^3 of meer, maar minder dan 1.000m^3 : 100m^2 ;
 - 3. bij een hoofdgebouw met een inhoud van 1.000m^3 of meer, maar minder dan 1.500m^3 : 150m^2 ;
 - 4. bij een hoofdgebouw met een inhoud van 1.500m^3 of meer: 200m^2

3.2.3 Openbare nutsvoorzieningen:

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende regel:

- a. de inhoud per gebouw mag niet meer dan 50m^3 bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen welke niet evenwijdig aan de zijgevel lopen ten hoogste 1,4m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan 3m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
- de stedenbouwkundige waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de perceelinrichting (groen-/tuinkarakter);
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 sub a:

voor het vergroten van de woningen ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 75m²;
2. de uitbreiding uitsluitend is toegestaan aan de achterzijde van de woning;

b. lid 3.2.1 sub f en lid 3.2.2 sub e:

ten behoeve van een andere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld;

c. lid 3.2.2 sub f:

ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen voor het stallen van middelen voor landschapsonderhoud, dan wel het hobbymatig houden van vee, met dien verstande dat:

1. de activiteiten niet vergunningplichtig of meldingsplichtig mogen zijn krachtens de milieuwetgeving;
2. de afstand tussen de voorzijde van het bijgebouw en het dichtstbijzijnde punt van het achterste gebouw ten opzichte van de openbare weg niet meer dan 15 m mag bedragen;
3. er maximaal één bijgebouw mag worden gebouwd;
4. de oppervlakte van het bijgebouw maximaal 150 m² mag bedragen;
5. de lengte van het bijgebouw ten minste tweemaal de breedte dient te bedragen;
6. de goot- en bouwhoogte van het bijgebouw niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 6,6 m, met dien verstande dat een hogere goothoogte kan worden toegestaan in het geval in de vorm van een kapschuur wordt gebouwd;
7. middels een erfinrichtingsplan dient te worden aangetoond hoe de kwaliteit van het gehele erf wordt verbeterd, dan wel in stand wordt gehouden;
8. bij de situering van het bijgebouw moet worden aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving;
9. de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als de uitvoering van het inrichtingsplan is gegarandeerd;

Er wordt uitsluitend overgegaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning als de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Aan de te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik:

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen voor bedrijven waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een woning ten behoeve van inwonning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten, anders dan de in lid 3.1 toegelaten nevenactiviteiten;

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting:

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Hieronder wordt ook verstaan het in acht nemen van de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van erfafscheidingen;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na in gebruikname van de woning uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkingsbevoegdheden:

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond;
- de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen gronden en gebouwen;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 en lid 3.1 sub d:

voor de vestiging van bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven, dan wel voor de vestiging van bedrijven die in de Staat van bedrijven niet zijn genoemd onder de voor deze gronden van toepassing zijnde categorieën, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
3. maximaal 50% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten, met dien verstande dat ten minste 100 m² van de woning uitsluitend is bestemd voor het wonen;
4. degene die de gebruiker is van de woning meewerkt in het bedrijf;
5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter en de cultuurhistorische kwaliteiten van de omringende omgeving;
6. ter plaatse van het bedrijf een acceptabel verblijfsklimaat is te garanderen;
7. er geen ernstige hinder of afbreuk aan het omliggend agrarisch milieu, bedrijfs- of woonmilieu wordt gedaan;
8. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de nevenactiviteit, geen detailhandel mag plaatsvinden;
9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;

ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

- b. lid 3.4.1 sub b voor het gebruik van een bestaand bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
1. een verzoek om toepassing van deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
 2. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 3. er rekening dient te worden gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
 4. aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen worden verbonden ten aanzien van de termijn van beëindiging van de bewoning.

- c. lid 3.4.1 sub c voor het gebruiken van een woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
1. de inwoning binnen het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd en het hoofdgebouw visueel één woning dient te blijven;
 2. de woning slechts één voordeur heeft die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal;
 3. er maximaal één meterkast aanwezig mag zijn;
 4. er geen extra bijgebouwen zijn toegestaan.

3.5.2 *Afwijken voorwaardelijke verplichting:*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen wordt getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- d. vooraf positief advies van de Ervenconsulent is gegeven.

3.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgermeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de zin dat:

- a. meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:
 1. de inhoud van iedere woning niet minder dan 250 m³ bedraagt;
 2. geen nieuwe inritten worden gerealiseerd;
 3. voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt;
 4. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 5. er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
 6. er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing;
 7. er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is;
 8. een verzoek om wijziging gepaard gaat met:
 - een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;
 - een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
 9. de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven;
 10. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
 11. de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Bij de wijziging kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken, waarbij ten aanzien van dit laatste punt de parkeernorm van de gemeente wordt gehanteerd.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 3.000 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 3.000 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen;
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met middelhoge trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regioarcheoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 5 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 (Bijlage 3) en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005 en dat met name wordt gekenmerkt door:

- het verkavelingspatroon van de percelen, waaronder mede begrepen het water- en wegenpatroon en de groenstructuur in de vorm van singelbeplanting;
- de stegen (erfontsluitingswegen) bestraat met klinkers;
- de architectuur van gebouwen, zoals de forse Staphorsterboerderij (type Hallehuis) en nieuwere bebouwing die qua schaal, situering en bouwstijl past in het historische bebouwingsbeeld;
- de plaatsing van gebouwen op de percelen achter elkaar, op wisselende afstanden en bijna altijd met de nok in het verlengde van aanliggende steeg;
- de verspringingen in de rooilijn van de voorgevels van boerderijen die zijn gericht op de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg;
- de groenstructuur voor de rooilijn en de daartussen liggende open groengebieden, alsmede de beplanting op en rondom erven die bijdraagt aan het besloten karakter van het dorp en de afgrenzing naar het buitengebied.

5.2 Bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de perceelinrichting (groen-/tuinkarakter);
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;

nadere eisen stellen aan:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van omliggende karakteristieke panden;
- b. de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen zodat het bouwvolume aansluit bij de omgeving;
- c. de plaats van bebouwing gelegen in de nabijheid van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- d. de plaats van bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- e. de plaats en (nok)richting van gebouwen op het bouwperceel.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het creëren van een nieuwe in/uitrit ten behoeve van het hoofdgebouw naar de openbare weg, anders dan op de steeg of bestaande ontsluitingen op de openbare weg, dan wel het verleggen of verbreden van de bestaande steeg of de bestaande in/uitrit;
- b. het in aanbrengen van verharding vóór de voorgevel van een hoofdgebouw op een erf, anders het verharderen van een oppervlakte kleiner dan 75 m²;
- c. het fysiek afsluiten van de steeg;
- d. het asfalteren van de steeg, behoudens het opnieuw asfalteren van een bestaande geasfalteerde steeg.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten en/of het verkleinen van het doorstromingsprofiel en het aanbrengen en verwijderen van dammen en stuwen;
 - 2. het verleggen of het nieuw aanleggen van een steeg, dan wel het verleggen of het nieuw aanleggen van andere vormen van ontsluitingen.
- b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
- c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
 - 1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- d. De onder sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en waarden als genoemd in lid 5.1.
- e. De onder sub a onder 2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige waarden.
- f. De in sub a, onder 3 bedoelde vergunning, mag geen afbreuk doen aan het bebouwingsbeeld. Met het oog hierop wordt voor iedere aanvraag een inrichtingsplan opgesteld met een voorstel tot aanleg van verharding of verandering van het profiel van stegen ter versterking van het landschappelijk karakter; er wordt uitsluitend overgegaan tot het verlenen van de vergunning als de overtuiging bestaat dat de aanvraag als totaal niet leidt tot verslechtering van het dorpsgezicht en de uitvoering hiervan is gegarandeerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsregel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. voor de bouw van erf- of perceelafscheidings tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- d. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, telefooncellen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

8.2 Afwegingskader

De onder 8.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. een transformatorstation, gasdruk- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
- b. de situering van een bouwvlak binnen een bestemming wordt gewijzigd, dan wel het bouwvlak wordt vergroot met ten hoogste 20%;

9.2 Afwegingskader

De onder a bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond.

Artikel 10 Overige regels

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid of de bevoegdheid van het stellen van nadere eisen, kan het bevoegd gezag een onafhankelijke instantie, ter zake kundig op gebied van ruimtelijke kwaliteit, om advies vragen over de ruimtelijke kwaliteit van het verzoek tot afwijking, bouwen of wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg achter 464 te Rouveen;

Bijlagen

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Aanwijzing beschermd dorpsgezicht