

De Streek, partiële herziening Scholenland 4 Rouveen

## Inhoudsopgave

|                     |                                 |    |
|---------------------|---------------------------------|----|
| Regels              |                                 | 3  |
| Hoofdstuk 1         | Inleidende regels               | 4  |
| Artikel 1           | Begrippen                       | 4  |
| Artikel 2           | Wijze van meten                 | 9  |
| Hoofdstuk 2         | Bestemmingsregels               | 10 |
| Artikel 3           | Wonen - I                       | 10 |
| Artikel 4           | Waarde - Archeologie 3          | 16 |
| Artikel 5           | Waarde - Beschermd dorpsgezicht | 17 |
| Hoofdstuk 3         | Algemene regels                 | 19 |
| Artikel 6           | Anti-dubbeltelregel             | 19 |
| Artikel 7           | Algemene gebruiksregels         | 20 |
| Artikel 8           | Algemene aanduidingsregels      | 21 |
| Artikel 9           | Algemene afwijkingsregels       | 22 |
| Artikel 10          | Algemene wijzigingsregels       | 23 |
| Artikel 11          | Overige regels                  | 24 |
| Hoofdstuk 4         | Overgangs- en slotregels        | 25 |
| Artikel 12          | Overgangsrecht                  | 25 |
| Artikel 13          | Slotregel                       | 26 |
| Bijlagen bij regels |                                 |    |
| Bijlage 1           | Erfinrichtingsplan              |    |
| Bijlage 2           | Staat van bedrijven             |    |

## Regels

# Hoofdstuk I Inleidende regels

## Artikel I Begrippen

### I.1 plan:

het bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Scholenland 4 Rouveen" met identificatienummer NLIMRO.0180.2102022008-ON01 van de gemeente Staphorst;

### I.2 bestemmingsplan:

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

### I.3 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren;

### I.4 aan-huis-verbonden bedrijf:

het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid dat door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### I.5 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;

### I.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### I.7 archeologisch deskundige:

de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

### I.8 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988 en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

### I.9 archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de archeologische verwachtings- en advieskaart zoals opgenomen in bijlage 9 van de toelichting toetsingskader zijn;

### I.10 bebouwing:

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

I.11 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;

I.12 bestaand:

- a. 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 voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

I.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

I.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

I.15 bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;

I.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 van een standplaats;

I.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

I.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

I.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

I.20 bouwvlak:

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

I.21 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;

I.22 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- of tuinbouwgronden;

I.23 cultuurhistorische waarden:

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis;

I.24 detailhandel:

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

I.25 gebouw:

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

I.26 geluidsgevoelig object:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

I.27 hobbymatige agrarische activiteiten

het niet bedrijfsmatig houden van dieren;

I.28 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

I.29 horeca:

- a. een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
  - 1. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
  - 2. het verstrekken van nachtverblijf;
  - 3. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
- b. tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

I.30 kap:

een dak met een zekere helling;

I.31 karakteristiek:

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

I.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en prostitutie, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

I.33      kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

I.34      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;

I.35      open plek:

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;

I.36      overkapping:

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

I.37      parkeren:

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;

I.38      peil:

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

I.39      permanente bewoning:

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

I.40      prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

I.41      seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

I.42      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;

I.43      voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

I.44 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

I.45 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning, waaronder niet inbegrepen kamerverhuur en inwoning;

I.46 woning:

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

I.47 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere woningen kan omvatten en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

## 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 scheidsmuren) en de buitenzijde 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 (bouw)perceelgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst;

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen - I

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - I' 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 of in een bijgebouw ;
  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;

alsmede voor:

- g. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- h. opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- i. grondverzetbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf';

met dien verstande dat:

- j. de uitoefening van onder a genoemde nevenactiviteiten uitsluitend is toegestaan voor zover 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, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien dat meer is, met dien verstande dat ten minste 100 m<sup>2</sup> 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;
  8. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- k. de uitoefening van het onder i genoemde bedrijf is uitsluitend toegestaan indien de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 370 m<sup>2</sup> bedraagt.
- l. het aantal woningen mag niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'aantal' aangeduide aantal.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat de wooneenheden aaneen worden gebouwd;
  3. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 5,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
  4. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 8,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
  5. de hoofdgebouwen worden voorzien van een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
  6. voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
    - a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;

- mag
- b. de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen en het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw niet meer dan 15 m bedragen;
  - c. voorzover bestemmingsvlakken zijn voorzien van een aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
  - d. overige bijgebouwen horen inpandig te worden gesitueerd;
  - e. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien die meer bedraagt;
  - f. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien die meer bedraagt;
  - g. de dakhelling bedraagt ten minste 20°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
  - h. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag bij een hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
    - bij een hoofdgebouw met een inhoud minder dan 750 m<sup>3</sup>: 75 m<sup>2</sup>;
    - bij een hoofdgebouw met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> of meer, maar minder dan 1.000 m<sup>3</sup>: 100 m<sup>2</sup>;
    - bij een hoofdgebouw met een inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> of meer, maar minder dan 1.500 m<sup>3</sup>: 150 m<sup>2</sup>;
    - bij een hoofdgebouw met een inhoud van 1.500 m<sup>3</sup> of meer: 200 m<sup>2</sup>;
    - dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, waarbij geldt dat slechts legaal opgerichte bebouwing mag worden gesloopt en teruggebouwd naar exacte situering, afmetingen ten aanzien van goot- en nokhoogten en dakhelling, een en ander conform de destijds verleende bouwvergunning;
  - b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende regel:
    - 1. de inhoud per gebouw mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen.
  - c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat deze hoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt in de gebieden die aanwezig zijn vóór de aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenzende voorste bebouwing, zijnde hoofdgebouwen;
    - 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan 3 m 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, sub a, onder 1: 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 75 m<sup>2</sup>;
  - 2. de uitbreiding uitsluitend is toegestaan aan de achterzijde van de woning;
- b. lid 3.2, sub a, onder 3: ten behoeve van een grotere goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 4,5 m mag bedragen, met dien verstande dat van deze afwijking geen gebruik kan worden gemaakt indien de goot is gesitueerd aan de zijde ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- c. lid 3.2, sub a, onder 5 of lid 3.2, sub a, onder 6 sub g: ten behoeve van een andere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld;
- d. lid 3.2, sub a, onder 6 sub a en b: ten behoeve van een andere situering van een aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping, mits de situering daarvan beter aansluit bij de omliggende bebouwing, met dien verstande dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend op een kleinere afstand tot of voor de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, indien:
  - 1. de voorgevel van de woning niet direct aan een openbare weg is gelegen;
  - 2. voor het bouwen op 1 m achter de voorgevel van de woning redelijkerwijs onvoldoende ruimte aanwezig is;
  - 3. voor het bouwen een noodzaak aanwezig is;
- e. lid 3.2, sub a, onder 6 sub b en h: 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 m<sup>2</sup> 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. door middel van 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;
- f. lid 3.2, sub a, onder 6 sub e en f: ten behoeve van een grotere goot- en bouwhoogte van bijgebouwen indien daardoor de maatvoering beter aansluit bij de omliggende bebouwing;
- g. lid 3.2, sub a, onder 6: voor het toestaan van een groter aantal vierkante meters dan in dat artikel genoemd, te realiseren via vervangende herbouw (saneringsregeling) van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. alle gebouwen moeten worden gesloopt, slechts met uitzondering van karakteristieke gebouwen en bestaande gebouwen die als passend worden geacht bij het hoofdgebouw;
  2. bij een hoofdgebouw met een inhoud van minder dan 750 m<sup>3</sup> buiten het bouwvlak maximaal 75 m<sup>2</sup> van de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden teruggebouwd;
  3. bij een hoofdgebouw met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> of meer, maar minder dan 1.000 m<sup>3</sup> buiten het bouwvlak maximaal 100 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden teruggebouwd;
  4. bij een hoofdgebouw met een inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> of meer, maar minder dan 1.500 m<sup>3</sup> buiten het bouwvlak maximaal 150 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden teruggebouwd;
  5. bij een hoofdgebouw met een inhoud van 1.500 m<sup>3</sup> of meer buiten het bouwvlak maximaal 200 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden teruggebouwd;
  6. het oppervlak wat er meer stond dan de onder 2 tot en met 5 genoemde 75/100/150/200 m<sup>2</sup> mag voor maximaal de helft worden teruggebouwd;
  7. de totaal bij het hoofdgebouw aanwezige oppervlakte bedraagt na toepassing van de saneringsregeling niet meer dan 350 m<sup>2</sup> ;
  8. bij het saneringsplan moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005. 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.
- h. lid 3.2, sub a, onder 6: voor het toestaan van het slopen en elders op het bouwperceel terugbouwen van bestaande en legaal opgerichte bouwwerken buiten het bouwvlak met behoud van dezelfde oppervlakte, met dien verstande dat:
  1. het dient te gaan om een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> ;
  2. er uitsluitend over wordt gegaan 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. deze afwijkmogelijkheid niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. lid 3.2, sub a: voor het oprichten van tijdelijke bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
  1. lid 3.5, sub a, onvoldoende mogelijkheden biedt;
  2. het gaat om een tijdelijk bouwwerk voor maximaal 15 jaar;
  3. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van het tijdelijke bouwwerk;
  4. de oppervlakte van een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg niet voor de voorgevel van het eerste gebouw, gezien vanaf de Oude Rijksweg of Gemeenteweg, wordt gebouwd;
  6. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg mag niet op meer dan 15 m van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst;
  7. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg dient zoveel mogelijk op het zij- of achtererf van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst. Indien het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg op het achtererf wordt geplaatst, dan moet er minimaal 10 m worden aangehouden tussen de gevels van de het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg en de achtergelegen bijbehorende hoofdgebouw, gelegen aan dezelfde steeg.
  8. de nokinrichting van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg parallel dient te liggen aan de overheersende nokinrichting van de omliggende bebouwing;
  9. de dakhelling van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt minimaal 20°;
  10. de bouwhoogte van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt niet meer dan 5 m;
  11. aan- of uitbouwen bij het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg zijn niet toegestaan;

12. parkeren geschiedt op eigen terrein;
  13. bij de situering van het bouwwerk de criteria van het Beleid tijdelijke mantelzorgwoningen aan de Streek in acht worden genomen;
- j. lid 3.2, sub a: voor de bouw van bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte groter dan in lid 3.2, sub a bepaald, indien op het perceel mantelzorg in bijbehorende bouwwerken plaatsvindt en de verwachting bestaat dat de mantelzorg langer dan 10 jaar zal voortduren, met dien verstande dat:
1. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van het tijdelijke bouwwerk;
  2. de oppervlakte van een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg niet voor de voorgevel van het eerste gebouw, gezien vanaf de Oude Rijksweg of Gemeenteweg, wordt gebouwd;
  4. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg mag niet op meer dan 15 m van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst;
  5. een tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg dient zoveel mogelijk op het zij- of achtererf van het bijbehorende hoofdgebouw worden geplaatst. Indien het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg op het achtererf wordt geplaatst, dan moet er minimaal 10 m worden aangehouden tussen de gevels van de het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg en de achtergelegen bijbehorende hoofdgebouw, gelegen aan dezelfde steeg;
  6. de nokinrichting van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg parallel dient te liggen aan de overheersende nokinrichting van de omliggende bebouwing;
  7. de dakhelling van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt minimaal 20°;
  8. de bouwhoogte van het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg bedraagt niet meer dan 5 m;
  9. aan- of uitbouwen bij het tijdelijke bijgebouw ten behoeve van mantelzorg zijn niet toegestaan;
  10. parkeren geschiedt op eigen terrein;
  11. bij de situering van het bouwwerk de criteria van het Beleid tijdelijke mantelzorgwoningen aan de Streek in acht worden genomen.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Algemeen

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

- a. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- b. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bedrijfswoning ten behoeve van inwoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de productiegebonden detailhandel, kleinschalig van opzet, in de vorm van de verkoop van eigen en/of streek-eigen producten;
- e. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van reclamadoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- f. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen. Deze regel is niet van toepassing op percelen gelegen achter naar de bestemming Verkeer gerichte gevels van de gebouwen waarbij opslag als behorend bij een gangbare agrarische bedrijfsvoering kan worden gezien;
- g. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan in de in lid 3.1 toegelaten nevenactiviteiten en bestaande nevenactiviteiten.

#### 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het ter plaatse van de bestemming 'Wonen - I' gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de bestemming 'Wonen - I' zonder de aanleg/uitvoering en instandhouding van de landschappelijke en waterhuishoudkundige maatregelen in de bestemming 'Wonen - I' conform het in Bijlage I Erfinrichtingsplan opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede inrichting en stedenbouwkundige inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden, gebouwen en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 36 maanden na het tijdstip van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Scholenland 4 Rouveen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg/uitvoering en instandhouding van de landschappelijke en waterhuishoudkundige maatregelen conform het in Bijlage I Erfinrichtingsplan bij de regels opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede inrichting en stedenbouwkundige inpassing.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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 3.4.1, sub b: voor het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
  1. een verzoek om verlening 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 dient rekening 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;
- b. lid 3.1, en lid 3.4.1 sub d: voor de vestiging van bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de Bijlage 2 Staat van bedrijven 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, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien dat meer is, met dien verstande dat ten minste 100 m<sup>2</sup> 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;
- c. lid 3.4.1 sub b en c voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg door ofwel de zorgbehoevende of de zorgverlener, 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;
- d. lid 3.4.2 onder a indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage I Erfinrichtingsplan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
  1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage I Erfinrichtingsplan opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in de Bijlage I Erfinrichtingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- e. lid 3.4.2 onder a indien in plaats van de waterhuishoudkundige maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage I Erfinrichtingsplan andere waterhuishoudkundige maatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
  1. de waterhuishoudkundige maatregelen minimaal gelijkwaardig zijn aan de in opgenomen waterhuishoudkundige maatregelen;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. een bouwvlak vergroot wordt, met dien verstande dat:
  1. het bouwvlak met maximaal één derde van het bestaande bouwvlak mag uitbreiden;
  2. uitbreiding van gemeentelijke of rijksmonumenten en karakteristieke panden die direct zijn gesitueerd langs de dwarswegen op de Oude Rijksweg/Gemeenteweg is niet toegestaan;
  3. de uitbreiding moet harmoniëren met de directe omgeving;
  4. de uitbreiding mag maximaal de helft van de lengte van de bestaande woning of boerderij bedragen, met dien verstande dat dit een kwart bedraagt voor karakteristieke panden;
  5. de uitbreiding dient voldoende ruimte over te laten tot omliggende bebouwing en erven waaronder begrepen de ontsluiting van deze percelen;
  6. bestaande karakteristieke waarden dienen te worden behouden en indien mogelijk versterkt;
  7. de uitbreiding mag geen realisering van een nieuwe woning tot gevolg hebben;
  8. via een erfinrichtingsplan dient de kwaliteit van het gehele erf te worden verbeterd;
  9. ter plekke dient een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen worden gegarandeerd;
  10. de uitbreiding mag omliggende bedrijvigheid niet onevenredig benadelen in de bedrijfsvoering;
- b. meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:
  1. de inhoud van iedere woning niet minder dan 250 m<sup>3</sup> 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 3

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

### 4.2      Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a.    bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b.    bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> 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 3' (gebied van archeologische verwachtingswaarde met hoge 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 en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005 en dat met name wordt gekenmerkt door:

- a. het verkavelingspatroon van de percelen, waaronder mede begrepen het water- en wegpatroon en de groenstructuur in de vorm van singelbeplanting;
- b. de stegen (erfonthutingswegen) bestraat met klinkers;
- c. de architectuur van gebouwen, zoals de forse Staphorsterboerderij (type Hallehuis) en nieuwere bebouwing die qua schaal, situering en bouwstijl past in het historische bebouwingsbeeld;
- d. de plaatsing van gebouwen op de percelen achter elkaar, op wisselende afstanden en bijna altijd met de nok in het verlengde van aanliggende steeg;
- e. de verspringingen in de rooilijn van de voorgevels van boerderijen die zijn gericht op de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg;
- f. 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 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', 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 aanbrengen van verharding vóór de voorgevel van een hoofdgebouw op een erf, anders dan het verharden van een oppervlakte kleiner dan 75 m<sup>2</sup>;
- 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 rooien en/of kappen van singel- of laanbeplanting;
    2. 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;
    3. 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 sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de waarden als genoemd in lid 5.1.
  - e. De 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

### 7.1      Gebruik van gronden en bouwwerken

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

Onder toegestaan gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik of laten gebruiken van gronden:

- a.    ten behoeve van de opslag van grond dat vrijkomt bij werken en werkzaamheden in directe nabijheid van deze werken en/of werkzaamheden met een duur van maximaal een half jaar. Indien de opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning dient de opslag te worden afgedekt;

## Artikel 8      Algemene aanduidingsregels

### 8.1      Vrijwaringszone - Laagvliegroute

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 40 m in verband met de laagvliegroute worden gebouwd.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijken

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. het bepaalde in het plan 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 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat de tijdelijke opslag van grond in het houtsingellandschap De Streek en het jonge ontginningenlandschap met een duur van maximaal een half jaar plaatsvindt, met dien verstande dat:
  1. de opslag van grond landschappelijk gezien verantwoord is;
  2. per kadastraal perceel maximaal een per twee kalenderjaren tijdelijke opslag plaatsvindt;
  3. de inhoud van de opslag bedraagt niet meer dan 5.000 m<sup>3</sup>;
  4. de oppervlakte van de opslag bedraagt niet meer dan 1.250 m<sup>2</sup>;
  5. de hoogte van de opslag bedraagt niet meer dan 4 m;
  6. indien opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning, dan dient de opslag te worden afgedekt;
- f. het bepaalde in het plan en terrassen worden toegestaan.

### 9.2 Criteria

De onder 9.1 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.

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 verschijningsvorm van karakteristieke panden;

worden afgeweken van het bepaalde in het plan ten behoeve van een andere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Wijzigen van beleidsnota 'Parkeermomen auto en fiets'

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
  1. de situering van een bouwvlak binnen een bestemming wordt gewijzigd, dan wel het bouwvlak wordt vergroot met ten hoogste 20%;
  2. de aanduiding 'karakteristiek' wordt aangebracht, mits deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien door verbeteringswerkzaamheden, dan wel veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid pand (weer) karakteristiek wordt, dan wel wordt aangewezen als monument;
  3. de aanduiding 'karakteristiek' wordt verwijderd, mits deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien blijkt dat een karakteristieke hoofdvorm niet is te handhaven in relatie tot de functie die het pand moet vervullen, dan wel de monumentale status vervalt;
  4. de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' elders op het perceel wordt teruggebouwd, mits recht gedaan wordt aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
  5. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer:
    - deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen en dergelijke van wegen en paden;
    - na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
    - een bouwvlak verkleind wordt;
  6. nieuwbouw is toegestaan op open plekken zoals bedoeld in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging' zoals opgenomen in de bijlage binnen het gebied dat mede is bestemd als 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', onder de volgende voorwaarden:
    - a. per open plek mag maximaal 1 woongebouw per aanvraag worden gebouwd in de vorm van een Staphorsterboerderij;
    - b. de breedte van het woongebouw bedraagt tussen 8 en 15 m en de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte;
    - c. ter plekke van de nieuwbouw moet sprake zijn van een voldoende acceptabel woon- en leefklimaat;
    - d. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
    - e. de bestemming Wonen - I van toepassing wordt verklaard;
    - f. de nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien de nieuwbouw en het erf landschappelijk en stedenbouwkundig kunnen worden ingepast in de omgeving, bij de inpassing wordt rekening gehouden met de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging';
    - g. Burgemeester en wethouders gaan uitsluitend over tot wijzigen als de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
    - h. wijziging is uitsluitend mogelijk indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan omliggende bestemmingen en de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven.
- b. De onder a bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
  1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de woonsituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de milieusituatie, waarbij de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te worden aangetoond.

## Artikel 11 Overige regels

### 11.1 Algemeen

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.

### 11.2 Parkeer-, laad- en losruimte

#### 11.2.1 Parkeerruimte

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, dient ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen in voldoende mate ruimte aanwezig te zijn of aangebracht te worden in, op of onder de bij dat gebouw of terrein behorende gronden of bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. daarbij voor alle functies uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals opgenomen in de door de gemeenteraad op 27 november 2018 vastgestelde nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst of zo deze naderhand zijn of worden gewijzigd.

De in 11.2.1 sub a genoemde regeling doet zich in ieder geval voor in het geval van:

- a. een feitelijke gebruiksverandering;
- b. het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen;
- c. het verlenen van een omgevingsvergunning voor de in dit plan opgenomen afwijkingen;
- d. het toepassen van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

#### 11.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

#### 11.2.3 Strijdig gebruik

Ruimte(n) voor het bepaalde onder 11.2.1 dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik, niet zijnde bestaand gebruik, wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a. 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.

#### 12.2 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 sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van 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. Sublid a. 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Scholenland 4 Rouveen" van de gemeente Dinkelland.