

Artikel 17 Wonen – 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van:
 - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': sociale, culturele, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen zorgfuncties, expositieruimten, kinderboerderij, voor zover deze niet worden aangemerkt als geurgevoelig in de Wet geurhinder en veehouderij;
 - hobbymatige agrarische activiteiten;
 - het houden van een bed and breakfast in een bestaand hoofdgebouw c.q. woning of in een voormalig inpandig bedrijfsgebouwe;
 - 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 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, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien dat meer is, met dien verstande dat ten minste **100 m²** 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;

- k. de uitoefening van het onder h genoemde bedrijf is uitsluitend toegestaan indien de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan **370 m²** bedraagt.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend het bestaande aantal woningen per bouwperceel toegestaan.

17.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen, dan wel niet meer dan het ter plaatse aangeduide aantal, met dien verstande dat in het laatste geval de hoofdgebouwen overeenkomstig de bestaande situatie vrijstaand, dan wel tot het bestaande aantal aaneen gebouwd dienen te worden;
 3. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan **3 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 **10 m** bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 3 en 4 mogen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende hoogte' niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 3 en 4 mogen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet meer bedragen dan de daar aangegeven hoogtes;
 7. de hoofdgebouwen worden voorzien van een zadeldak met een dakhelling van ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 8. voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - A. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen – uitgesloten' zijn geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
 - B. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste **1 m** achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 - C. de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen en het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw mag niet meer dan **15 m** bedragen;

- D. voorzover bouwvlakken in de bestemming voorzien zijn van een aanduiding 'relatie' mogen bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- E. de goothoogte mag niet meer dan **3 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 **30°**, 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 m³**: **75 m²** ;
- bij een hoofdgebouw met een inhoud van **750 m³** of meer, maar minder dan **1.000 m³** : **100 m²** ;
- bij een hoofdgebouw met een inhoud van **1.000 m³** of meer, maar minder dan **1.500 m³** : **150 m²** ;
- bij een hoofdgebouw met een inhoud van **1.500 m³** of meer: **200 m²** ;

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;

9. in afwijking van het gestelde onder 3, 4 en 8 onder E en F geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen;
10. in aanvulling op het gestelde onder 8 mag een vrijstaand kookhuisje bij een hoofdgebouw voorzien ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' worden gebouwd, met dien verstande dat:
- het kookhuisje achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, tenzij kan worden aangetoond dat het oorspronkelijke kookhuisje voor de voorgevel heeft gestaan, voor de achtergevel van het hoofdgebouw en op maximaal **3 m** afstand van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 - de oppervlakte niet meer dan **12 m²** mag bedragen;
 - de goothoogte niet meer dan **2 m** en de bouwhoogte niet meer dan **4 m** mag bedragen;
 - de dakhelling niet minder dan **40°** mag bedragen;
 - het kookhuisje dient te worden afgedekt met een ongeglazuurd pannendak of een rieten dak;
 - het kookhuisje moet worden voorzien van een schoorsteen;
 - het kookhuisje maximaal één deur van normale omvang mag bevatten;
 - het kookhuisje niet als verblijfsruimte mag worden gebruikt.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende regel:
- de inhoud per gebouw mag niet meer dan **50 m³** 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 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 **1,4 m** bedragen;
2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan **3 m** bedragen.

17.3 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 [17.2](#), 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 m²;
2. de uitbreiding uitsluitend is toegestaan aan de achterzijde van de woning;

- b. lid [17.2](#), 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;

- c. lid [17.2](#), sub a, onder 7 of lid [17.2](#), sub a, onder 8 sub G:

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

- d. lid [17.2](#), sub a, onder 8 sub B en C:

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 17.2, sub a, onder 8 sub C 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 dichtstbijzonde 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 respectievelijke 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. de behoefte dien te worden aangetoond;
8. middels een erfinrichtingsplan dient te worden aangetoond hoe de kwaliteit van het gehele erf wordt verbeterd, dan wel in stand wordt gehouden;
9. redelijkerwijs dient te worden aangetoond dat er geen ruimte bestaat in het bestaande hoofdgebouw en bijgebouw(en);
10. bij de situering van het bijgebouw moet worden aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de woning;
11. er een goede overgang moet plaatsvinden naar het achterliggende landschap;
12. de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als de uitvoering van het inrichtingsplan is gegarandeerd;

f. lid [17.2](#), sub a, onder 8 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 [17.2](#), sub a, onder 8 sub H:

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 m³** buiten het bouwvlak maximaal **75 m²** van de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden teruggebouwd;
3. bij een hoofdgebouw met een inhoud van **750 m³** of meer, maar minder dan **1.000 m³** buiten het bouwvlak maximaal **100 m²** aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden teruggebouwd;
4. bij een hoofdgebouw met een inhoud van **1.000 m³** of meer, maar minder dan **1.500 m³** buiten het bouwvlak maximaal **150 m²** aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden teruggebouwd;
5. bij een hoofdgebouw met een inhoud van **1.500 m³** of meer buiten het bouwvlak maximaal **200 m²** aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden teruggebouwd;
6. de onder 2 tot en met 5 genoemde oppervlakten mogen worden vermeerderd met **50%** van de totaal aanwezige bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
7. de totaal bij het hoofdgebouw aanwezige oppervlakte bedraagt na toepassing van de saneringsregeling niet meer dan **350 m²** ;
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 [17.2](#), sub a, onder 8:

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 m²** ;
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 [17.2](#), sub a, onder 9:

voor het toestaan van hogere goothoogte in verband met de vereisten uit het Bouwbesluit.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- b. het gebruik van bijgebouwen en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wonen – uitgesloten' voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een woning ten behoeve van inwoning, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - inwoning';
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten, anders dan de in lid 3.1 toegelaten nevenactiviteiten en bestaande nevenactiviteiten.

17.5 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 [17.1](#), en lid 17.1, sub d:

voor de vestiging van bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage 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 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 vna het berijf 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 [17.4](#), sub b voor het gebruik van een bestaand bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 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;
 - 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;
 - er rekening dient te worden gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
 - aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen worden verbonden ten aanzien van de termijn van beëindiging van de bewoning.
- c. lid [17.4](#), sub c voor het gebruiken van een woning ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:
 1. de inwoning wordt 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.

17.6 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 éénderde 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 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.