

Nota van uitgangspunten veegplan De  
Streek



*gemeente* **Staphorst**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Nota van uitgangspunten veegplan De Streek

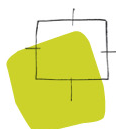
Inhoud

---

Rapport

8 juni 2016

Projectnummer 243.00.03.48.00



Ideeën voor een plek



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beleidswijzigingen</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Correcties</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Planning</b>	<b>15</b>



# Inleiding



Op 11 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan De Streek vastgesteld. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan is gebleken dat het plan enkele omissies bevat. Daarnaast is inmiddels het beleid na de vaststelling van het bestemmingsplan De Streek op enkele onderdelen gewijzigd. Dit gewijzigde beleid is vastgelegd in een aantal beleidsnotities waarvan het wenselijk is dat deze in een bestemmingsplan worden vertaald.

Om de omissies te herstellen en het beleid te vertalen zal een zogenaamd 'veegplan' worden opgesteld. Deze nota geeft de uitgangspunten voor dit veegplan weer en geeft aan wat het veegplan wijzigt ten opzichte van het bestaande planologische regime en op welke manier dit vorm zal krijgen. Ook is een planning opgenomen waarin de te volgen procedure van het veegplan in een tijdsplan is weergegeven.

De uitgangspunten zijn merendeels rechtstreeks te vertalen naar de regels van het bestemmingsplan. Ze vormen daarmee het casco voor de wijzigingen die worden opgenomen in het veegplan. Sommige onderdelen uit de beleidsnotities zijn juridisch niet rechtstreeks in de bestemmingsregeling te verankeren. In deze gevallen kunnen de beleidsnotities dienen als invulling van de interpretatieruimte die de regeling in het veegplan biedt.

De uitgangspunten worden in deze nota in principe niet gemotiveerd of onderbouwd. De basis ervoor is immers te vinden in de verschillende beleidsnota's dan wel het herstellen van omissies, waarbij over het algemeen de feitelijk bestaande situatie zal worden bestemd.

De uitgangspunten van het veegplan zijn gebaseerd op:

- Beleid Hobbymatig Gebruik Agrarische schuren;
- Beleidsvoorstel tijdelijke woonunit;
- Beleidsnotitie Appartementen Staphorst;
- Beleidsnota tijdelijke grondopslagen;
- Memo Plattelandswoningen;
- Beleidsvoorstel mantelzorgwoningen (mei 2016);
- Beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst'.





# Beleidswijzigingen

# 2

## Mantelzorg

Er is een beleidsnotitie voor tijdelijke mantelzorgwoningen aan de Streek opgesteld. De aanleiding hiervoor is gelegen in de aanpassing van de landelijke wetgeving met betrekking tot mantelzorg. Mantelzorg wordt nu meestal vergunningvrij toegestaan, echter binnen het beschermd dorpsgezicht is dit grotendeels niet het geval. De gemeente heeft nagedacht over welke mogelijkheden binnen de Streek wenselijk worden geacht en beleid geformuleerd.

De volgende uitgangspunten zullen worden opgenomen in het veegplan:

- er zal worden aangesloten bij de landelijke begrippen met betrekking tot 'mantelzorg' en 'huisvesting in verband met mantelzorg':  
*Mantelzorg: Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur kan worden aangetoond;*  
*Huisvesting in verband met mantelzorg:*  
*Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.*
- de mogelijkheid om nieuwe, tijdelijke bijgebouwen toe te staan bij woningen en agrarische bedrijfswoningen ten behoeve van mantelzorg zal worden toegevoegd als afwijkingsbevoegdheid. Als voorwaarde geldt wel dat de opties voor mantelzorg zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan De Streek in alle redelijkheid geen mogelijkheden bieden. Verdere voorwaarden zijn dat het een tijdelijk bouwwerk betreft dat ruimtelijk goed inpasbaar is. Daarnaast zullen de voorwaarden met betrekking tot situering en uiterlijke kenmerken van het bouwwerk worden overgenomen uit de beleidsnota in de regels van het Veegplan;
- er wordt een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken indien op het perceel mantelzorg in bijbehorende bouwwerken plaatsvindt en de verwachting bestaat dat de mantelzorg langer dan 10 jaar zal voortduren.

## **Grondopslagen**

Het bestemmingsplan De Streek verbiedt de opslag van grond buiten bouwpercelen, met uitzondering van opslag op agrarische gronden ten behoeve van de gangbare bedrijfsvoering. In de beleidsnotitie is vastgesteld dat in verband met hergebruik van grondstoffen deze regels te beperkend worden geacht. In de notitie zijn de voorwaarden opgenomen waaraan tijdelijke grondopslag zal moeten voldoen. Deze voorwaarden dienen vertaald te worden in het veegplan.

De volgende uitgangspunten zullen worden opgenomen in het veegplan:

- bij recht wordt opslag van grond dat vrijkomt bij werken en werkzaamheden in directe nabijheid van deze werken en/of werkzaamheden toegestaan met een duur van maximaal een half jaar. Indien de opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning dient de opslag te worden afgedekt;
- bij recht wordt opslag toegestaan aangrenzend aan een bouwperceel van een grondverzetbedrijf met een duur van maximaal een half jaar. Per kadastraal perceel mag maximaal een per 2 kalenderjaren tijdelijke opslag plaatsvinden. De inhoud van de opslag mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>3</sup> en de oppervlakte niet meer dan 1.250 m<sup>2</sup>. De hoogte van de opslag bedraagt maximaal 4 m. Indien de opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning dient de opslag te worden afgedekt.
- er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van tijdelijke opslag in het houtsingellandschap De Streek en het jonge ontginningenlandschap met een duur van maximaal een half jaar. De opslag dient landschappelijk gezien verantwoord te zijn. Per kadastraal perceel mag maximaal een per 2 kalenderjaren tijdelijke opslag plaatsvinden. De inhoud van de opslag mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>3</sup> en de oppervlakte niet meer dan 1.250 m<sup>2</sup>. De hoogte van de opslag bedraagt maximaal 4 m. Indien de opslag plaatsvindt binnen 10 m van een woning dient de opslag te worden afgedekt.

## **Appartementen**

In toenemende mate komen bij de gemeente verzoeken binnen om woningen te splitsen in meerdere appartementen. Om deze reden heeft de gemeente geëvalueerd of verruiming van het huidige splitsingsbeleid gewenst is en heeft het splitsingsbeleid geactualiseerd in de notitie Appartementen in bestaande gebouwen. Het beleid zal vertaald worden in het veegplan.

Het volgende uitgangspunt wordt opgenomen in het veegplan:

- de wijzigingsbevoegdheid zoals nu is opgenomen in het bestemmingsplan De Streek voor het splitsen van een bestaand hoofdgebouw in meerdere woningen zal worden uitgebreid in die zin dat de voorwaarde dat de inhoud van iedere woning niet minder bedraagt dan 250 m<sup>3</sup> komt te vervallen indien voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen uit de notitie Appartementen in bestaande gebouwen die als bijlage bij het veegplan zal worden opgenomen.

### **Tijdelijke woonunit**

Tijdelijke woonunits bij bouw of verbouw van woningen kunnen worden toegestaan middels een omgevingsvergunning met een korte procedure (kruimelgeval). Het gaat hier om afwijken van het bestemmingsplan en tijdelijk bouwen. Uit de notitie blijkt niet de wens het in een bestemmingsplan te vertalen en de notitie bevat bovendien werkafspraken/richtlijnen. De legeskosten voor een buitenplanse afwijking zullen iets meer bedragen dan bij een binnenplanse afwijking. Dit zou een overweging kunnen zijn om de afwijking toch in het bestemmingsplan op te nemen.

### **Plattelandswoningen**

Plattelandswoningen zijn voormalige bedrijfswoningen bij een bestaand agrarisch bedrijf. Het kan voorkomen dat een woning afgesplitst raakt van het bedrijf en als burgerwoning in gebruik wordt genomen. Om te voorkomen dat het agrarische bedrijf in verband met milieuaspecten wordt beperkt door deze woning kan de woning bestemd worden als plattelandswoning.

Het volgende uitgangspunt zal worden opgenomen in het veegplan:

- er zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen conform het bestemmingsplan Buitengebied voor het gebruiken van een tweede bedrijfswoning als burgerwoning:

*Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat een bestaande tweede bedrijfswoning wordt gebruikt als plattelandswoning, met dien verstande dat:*

- a. bij het agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfswoning deel uit maakte in de toekomst geen nieuwe bedrijfswoning mag worden gerealiseerd;*
- b. het behoud van de ruimtelijke uitstraling wordt gegarandeerd, hetgeen aangetoond wordt middels een erfinrichtingsplan;*
- c. de bouwregels voor bedrijfswoningen van overeenkomstige toepassing blijven;*
- d. sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat.*

### **Hobbymatig gebruik schuren nabij woningen**

In het bestemmingsplan De Streek is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van een gebouw voor het hobbymatig houden van dieren dan wel het stallen van middelen voor landschapsonderhoud buiten het bouwperceel. De procedure hiervoor kan eenvoudiger en goedkoper als in plaats van de wijzigingsbevoegdheid een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen om het bouwen van een dergelijke schuur mogelijk te maken.

Het volgende uitgangspunt zal worden opgenomen in het veegplan:

- de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van het bouwen van schuren voor het hobbymatig houden van dieren dan wel het stallen van middelen voor landschapsonderhoud buiten bouwpercelen zal worden omgezet naar een afwijkingsbevoegdheid. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van bijgebouwen voor het stallen van mid-

delen voor landschapsonderhoud, dan wel het hobbymatig houden van vee wordt verwijderd en een bevoegdheid wordt toegevoegd om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (binnenplanse afwijking) voor het bouwen van een dergelijk bouwwerk.

### **Open plekken**

De gemeente hanteert al enige tijd het beleid om middels een projectbesluit of partiële herziening onder strikte voorwaarden nieuwbouw toe te staan op 'open plekken' in De Streek. In maart 2014 is de laatste versie van de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst' vastgesteld door de raad.

Het volgende uitgangspunt zal worden opgenomen in het veegplan:

- er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen waarmee het mogelijk wordt gemaakt nieuwbouw toe te staan op open plekken zoals bedoeld in de bij het veegplan gevoegde beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst' binnen het gebied dat mede is bestemd als 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', onder de volgende voorwaarden:
  - per open plek mag maximaal 1 (dubbele) woning per aanvraag worden gebouwd in de vorm van een Staphorsterboerderij;
  - ter plekke van de nieuwbouw moet sprake zijn van een voldoende acceptabel woon- en leefklimaat;
  - de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
  - de bestemming Wonen - 1 van toepassing wordt verklaard;
  - 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';
  - 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;
  - wijziging is uitsluitend mogelijk indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan omliggende bestemmingen en de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrari-sche) bedrijven;

De criteria uit de beleidsnota 'open plekken Staphorst' zullen niet allemaal overgenomen worden in het veegplan. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kan de interpretatieruimte in de wijzigingsregeling ingevuld worden door de criteria uit de beleidsnotitie.

### **Omgevingswet**

Vooruitlopend op de Omgevingswet wil de gemeente alvast kijken wat zij kan doen om meer ruimte te bieden voor particuliere initiatieven. In de eerste plaats is de gemeente bezig met het proces te vereenvoudigen, zodat initiatieven planologisch gezien sneller en goedkoper kunnen worden gefaciliteerd.

Daarnaast zal de gemeente voor wat betreft het bestemmingsplan De Streek kijken of het mogelijk is bepaalde initiatieven bij recht mogelijk te maken, zodat er geen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig is. In bovenstaande beleidsnotities is al zoveel mogelijk gekeken welke initiatieven geen nadere toetsing behoeven, mits ze voldoen aan de voorwaarden uit de beleidsnotities. Het kan zijn dat er nog meer versoepelingen mogelijk zijn in het bestemmingsplan De Streek. Indien dit het geval blijkt zal dit meegenomen worden in het veegplan.

### **Parkeernormen**

Met het vervallen (per 1-1-2014) van de stedenbouwkundige voorschriften - waaronder parkeernormen - in bouwverordening dient een regeling over het parkeren in het bestemmingsplan te worden opgenomen. In het bestemmingsplan De Streek is dit nog niet het geval, hiervoor zal een regeling moeten worden toegevoegd. Het betreft een regeling waarbij verzekerd is dat bij wijziging van het gebruik in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De gemeente gaat uit van de CROW-norm + 10%.

In het veegplan zal de volgende regeling worden opgenomen:

#### **Parkeren**

Bij:

- een feitelijke gebruiksverandering;
- het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen;
- het verlenen van een omgevingsvergunning voor de in dit plan opgenomen afwijkingen;
- het toepassen van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, 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 wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie, verhoogd met 10%;
  - b. de ruimte voor het parkeren van auto's afmetingen moet hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
    1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
    2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.

#### **Laden en lossen**

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze be-

hoeft in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in .. 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.

#### Strijdig gebruik

Ruimte(n) voor het bepaalde onder de kopjes 'parkeren' en 'laden en lossen' 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.

#### **Investering ruimtelijke kwaliteit bij wijziging van Agrarisch naar Wonen**

In het bestemmingsplan De Streek is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming Wonen. Als voorwaarde voor deze wijziging is opgenomen dat er een reductie plaats moet vinden in het aantal vierkante meters aanwezige voormalig (agrarische) bedrijfsgebouwen, waarbij sloop van ontsierende bebouwing voorrang heeft. In de praktijk is gebleken dat sloop niet altijd wenselijk/nodig is. In het veegplan zal deze voorwaarde dan ook komen te vervallen.

Wel dient er sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering op het erf, hetgeen aangetoond moet worden middels het inrichtingsplan, dat aan de hand van de nota Belvédère 'Staphorst een eigen wereld' dient te worden opgesteld. Hieruit kan volgen dat sloop noodzakelijk is. Indien dit het geval is zal dit als voorwaarde worden opgenomen in het wijzigingsplan.

# Correcties 3

Naast de beleidswijzigingen is na de vaststelling van het bestemmingsplan De Streek gebleken dat het plan enkele omissies bevat. Deze omissies zullen worden verbeterd door middel van het veegplan.





# Planning 4

Hieronder is de planning van het veegplan weergegeven

Werkzaamheden	Planning
<b>Stap 1 - Concept ontwerpveegplan</b>	
• Start opstellen veegplan	Week 36
• Opstellen concept veegplan	Week 37/42
• Beoordeling door gemeente en aanpassing	Week 43/46
• Aanpassing concept veegplan	Week 47/48
• Inspraak en overleg	Week 49/3
• Opstellen Reactienota	Week 4/9
• Aanpassing bestemmingsplan	Week 10/11
• Controle, aanpassing en oplevering	Week 12/13
<b>Stap 2 - Ontwerpbestemmingsplan</b>	
• Terinzagelegging	Week 14 t/m 19
• Beantwoording zienswijzen	Week 20/23
<b>Stap 3 - vaststelling</b>	
• Vaststelling door de raad	Week 24
• Verwerken raadsbesluit	Week 25 t/m 28
• Kennisgeving	Week 29
• Beroepstermijn	Week 30 t/m 35



# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Staphorst

Contactpersoon  
[REDACTED]

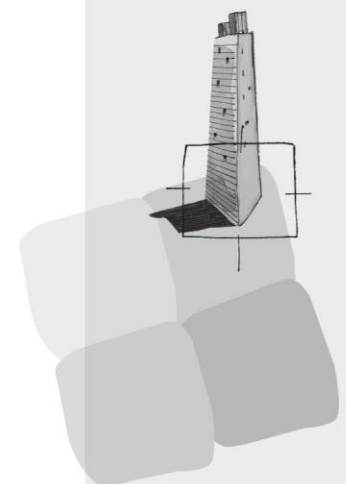
Rapport  
[REDACTED]  
[REDACTED]

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
[REDACTED]  
[REDACTED]

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
243.00.03.48.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort