

## Mogelijkheden voor bijgebouwen aan De Streek

Heeft u plannen om een nieuw bijgebouw bij uw woning te bouwen? In deze folder kunt u algemene informatie lezen over de mogelijkheden die de gemeente Staphorst daarvoor biedt. Het gaat hierbij om bouwen in het gebied 'De Streek', te weten het beschermd dorpsgezicht (Oude Rijksweg – Gemeenteweg). Verder gaat het om percelen waarop een woonbestemming ligt.

NB. Er zijn een beperkt aantal gebieden die wel binnen het bestemmingsplan 'De Streek' vallen maar geen beschermd dorpsgezicht zijn. Dit betreft hoofdzakelijk de Oosterparallelweg en een deel Rijksparellweg. Voor deze gebieden wordt verwezen naar het bestemmingsplan omdat hier andere bouwregels gelden.

### Vergunningsvrij en vergunningsplichtig

#### *Vergunningsvrij*

Allereerst is het van belang om te melden dat bepaalde bijgebouwen zonder omgevingsvergunning mogen worden gebouwd. Landelijk gelden er wel regels voor het vergunningsvrij bouwen. Voor informatie hierover kunt u terecht bij de publieksbalie Grondgebied in het gemeentehuis, Binnenweg 26 te Staphorst. Ook kunt u terecht op de landelijke website van de rijksoverheid:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/omgevingsvergunning-voor-bouwen/vergunningvrij-bouwen>

<http://www.cultureelerfgoed.nl/sites/default/files/u6/Vergunningvrij.%20Informatie%20voor%20professionals%201.0.pdf>

Daarbij is het van belang om te beseffen dat De Streek onderdeel uitmaakt van een **beschermd dorpsgezicht**. Ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen gelden in dat geval andere eisen dan in 'normale' gebieden. Bijvoorbeeld gaat het dan om de plek waar een bijgebouw mag worden gebouwd. In het beschermd dorpsgezicht mag dit alleen aan de achterzijde van de woning; in 'normale' gebieden mag dit ook aan de zijkant. Het plaatje op de volgende pagina geeft hierover meer duidelijkheid.

#### *Vergunningplichtig*

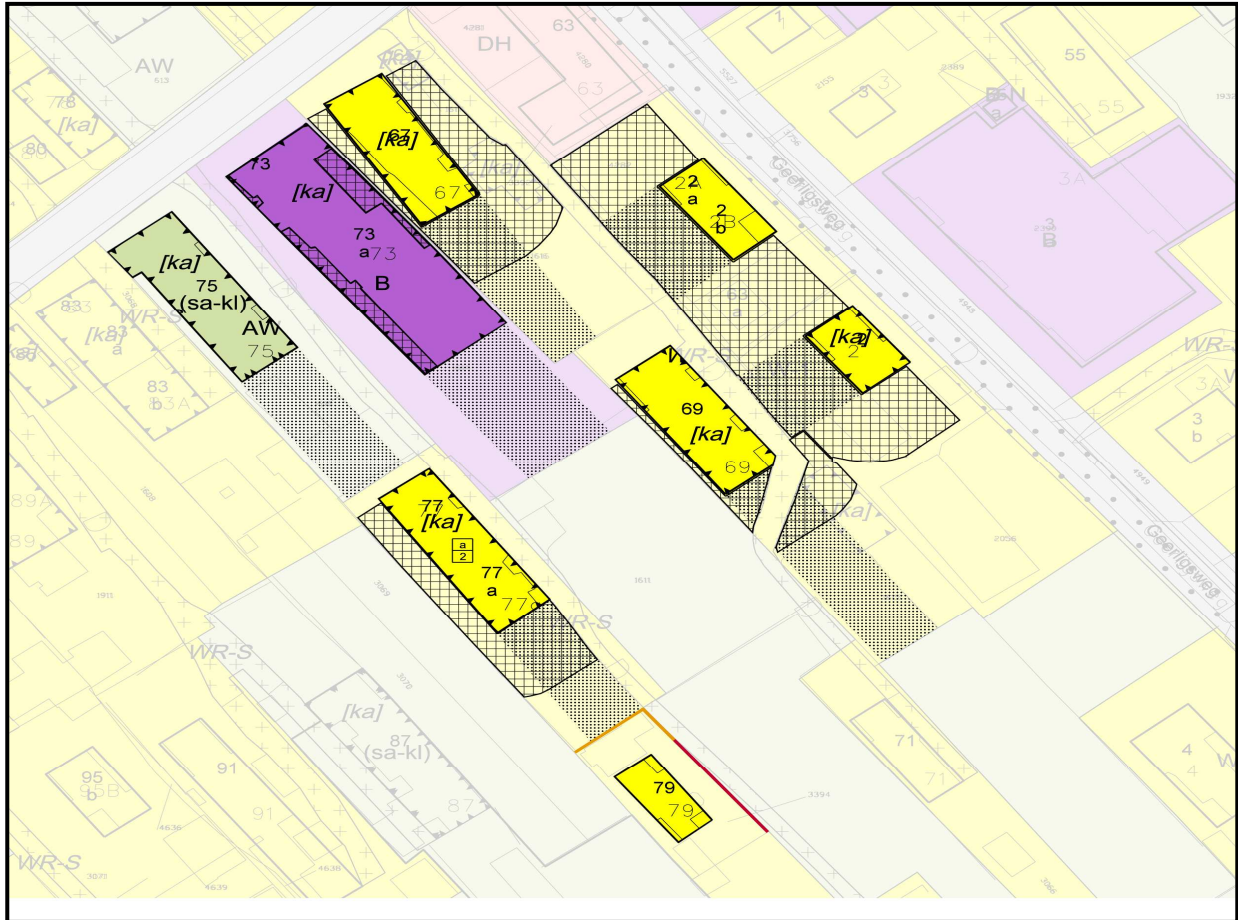
Deze folder gaat verder in op de mogelijkheden waarvoor wel een bouwvergunning (omgevingsvergunning) moet worden aangevraagd, dat wil zeggen vergunningsplichtige bijgebouwen. De mogelijkheden voor de bouw van een bijgebouw staan vermeld in het bestemmingsplan 'De Streek' dat in juni 2013 door de gemeenteraad van Staphorst is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in te zien bij de publieksbalie Fysieke Leefomgeving in het gemeentehuis, Binnenweg 26 te Staphorst. Ook is het plan te downloaden op de website [www.staphorst.nl](http://www.staphorst.nl) en in digitale vorm in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### Mogelijkheden voor een nieuw bijgebouw

Het beleid voor bijgebouwen is gebaseerd op de volgende stedenbouwkundige overweging: hoe groter de woning of boerderij, des te meer bijgebouwen er mogen worden gebouwd, dan wel hoe groter het bijgebouw mag zijn. Een te klein bijgebouw bij een forse boerderij geeft geen fraai beeld. Het omgekeerde is ook het geval.

De mogelijkheden voor een nieuw bijgebouw zijn dus verbonden aan de inhoudsmaat van het hoofdgebouw dat op hetzelfde perceel aanwezig is. Het hoofdgebouw is doorgaans het gebouw waarin de woning is gesitueerd. Bij de berekening van de inhoud van het

hoofdgebouw moet ook, in geval van een boerderij, de voormalige 'deel' van de oorspronkelijke boerderij worden meegenomen. In het bestemmingsplan 'De Streek' zijn bouwvlakken getekend rondom het hoofdgebouw (zie onderstaand plaatje). Het gaat om de inhoud van dat hoofdgebouw. Als in het hoofdgebouw meerdere woningen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een gesplitste boerderij) geeft dit **geen** extra mogelijkheden voor bijgebouwen. Doorslaggevend blijft de inhoud van het hoofdgebouw.



In fel geel zijn de bouwvlakken aangeduid (bron: bestemmingsplan 'De Streek'). De donkere arcering geeft het gebied aan waar vergunningsvrij mag worden gebouwd (het achtererf gebied).

Dit geeft de volgende tabel:

Inhoud hoofdgebouw binnen bouwvlak	Maximum oppervlakte bijgebouw(en) buiten bouwvlak
Kleiner dan 750 m <sup>3</sup>	75 m <sup>2</sup>
750 m <sup>3</sup> – 1000 m <sup>3</sup>	100 m <sup>2</sup>
1000 m <sup>3</sup> – 1500 m <sup>3</sup>	150 m <sup>2</sup>
Meer dan 1500 m <sup>3</sup>	200 m <sup>2</sup>

### Rekenvoorbeelden:

I. Een bestaande woning heeft een inhoud van 900 m<sup>3</sup>. Er is reeds een vrijstaand bijgebouw aanwezig van 30 m<sup>2</sup>. Wat is mogelijk?

- Een nieuw bijgebouw mag gezien de tabel maximaal (100 – 30 =) 70 m<sup>2</sup> zijn. Dit mogen ook twee van 35 m<sup>2</sup> zijn.

II. Een bestaande boerderij heeft een inhoud van 1100 m<sup>3</sup>. Het betreft een gesplitste boerderij. In het bestemmingsplan 'De Streek' ligt een bouwvlak ingetekend om deze boerderij. Binnen dit bouwvlak is ook een aangebouwd bijgebouw van 25 m<sup>2</sup> aanwezig. Buiten het bouwvlak zijn twee vrijstaande bijgebouwen aanwezig van elk 35 m<sup>2</sup>. Wat is mogelijk?

- Volgens de tabel mag er maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn buiten het bouwvlak. Dat er binnen het bouwvlak een aangebouwd bijgebouw aanwezig is, is dus niet relevant (deze 25 m<sup>2</sup> hoeft niet te worden afgetrokken van de 150 m<sup>2</sup>) Dit bijgebouw telt ook niet mee in de berekening van de bestaande m<sup>3</sup> van het hoofdgebouw. Dat ziet alleen op het hoofdgebouw. Buiten het bouwvlak mogen  $150 - 70 (2 \times 35) = 80$  m<sup>2</sup> aan bijgebouwen nog worden gebouwd. Dit mogen ook twee van 40 m<sup>2</sup> zijn. Dat sprake is van een gesplitste boerderij geeft **geen** extra mogelijkheden voor een bijgebouw.

## Aan welke bouwregels moet een nieuw bijgebouw verder voldoen?

Bijgebouwen moeten minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en mogen op niet meer dan 15 meter van het hoofdgebouw worden gesitueerd. De hoogte mag niet meer zijn dan 6,60 meter, waarbij een minimale dakhelling geldt van 20 graden en een maximale goothoogte van 4 meter.

Bij zogenaamde 'binnenplanse afwijkingen' die genoemd staan in het bestemmingsplan kan overigens worden afgeweken van deze regels. Van geval tot geval maakt de gemeente daarin een zorgvuldige afweging of dit ruimtelijk gezien wenselijk is.

## Gebruik

Een bijgebouw is bedoeld voor normaal bij de woning behorend gebruik, zoals een garage, hobbyruimte, schuur of berging/opslag bij de woning.

Ook mag het worden gebruikt voor hobbymatige agrarische activiteiten of kleinschalige beroepen aan huis (zoals een kapper of schoonheidsspecialist). Deze activiteiten zijn niet zomaar toegestaan. Het bestemmingsplan beschrijft daarvoor een aantal voorwaarden. Raadpleeg daartoe het bestemmingsplan of neem contact op met de gemeente. Een winkel of het creëren van een aparte woning in het bijgebouw is niet toegestaan.

Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om in bijgebouwen van geval tot geval een bedrijf aan huis toe te staan. Dit gaat via een binnenplanse afwijking na een zorgvuldige afweging. In *bestaande* bijgebouwen is ook het creëren van bewoning voor mantelzorg mogelijk. Ook dit gaat via een binnenplanse afwijking en na zorgvuldige afweging.

## Welstand en Bouwbesluit

Los van het bestemmingsplan toetst de gemeente ook of het uiterlijk van het bouwwerk voldoet aan de zogenaamde 'redelijke eisen van welstand'. De gemeente vraagt daarbij advies van een welstandscommissie of stadsbouwmeester. Ook moet een bijgebouw aan technische eisen voldoen. Deze staan genoemd in het Bouwbesluit.

## Overige mogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt extra mogelijkheden voor andere bijgebouwen. Het gaat te ver om deze allemaal te behandelen. Het gaat om:

- a) zogenaamde kookhuisjes;
- b) bijgebouwen ten behoeve van landschapsonderhoud of hobbymatig houden van vee aan de achterkant van De Streek;
- c) sloop van bestaande bijgebouwen en de mogelijkheden voor nieuwbouw (saneringsregeling).

Voor a en b wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'De Streek'. Voor c is een aparte folder opgesteld.

## Vragen

Heeft u nog vragen over deze folder, dan kunt u contact opnemen met de publieksbalie Fysieke Leefomgeving van de gemeente Staphorst, via telefoon (0522) 46 74 00. U kunt via dit nummer ook vragen naar medewerkers Bouw- en woningtoezicht van de afdeling Samenleving of medewerkers Ruimtelijke Ordening van de afdeling Ontwikkeling & Beheer. U kunt ook uw vraag mailen naar [ruimtelijkeplannen@staphorst.nl](mailto:ruimtelijkeplannen@staphorst.nl).

## Tot slot

Deze folder bevat enkel een samenvatting van wat het bestemmingsplan toestaat. Alleen aan het bestemmingsplan kunnen rechten worden ontleend.