

# Saneringsregelingen sloop en nieuwbouw bijgebouwen aan De Streek

Heeft u plannen om bestaande bijgebouwen of oude bedrijfsgebouwen (bijvoorbeeld oude stallen) bij uw woning of boerderij te slopen en daarvoor een nieuw bijgebouw te plaatsen? 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.

De gemeente kent een **drietal** regelingen die allen in het nieuwe bestemmingsplan 'De Streek' zijn opgenomen. Kern van de regelingen is dat er ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt door te voorkomen dat oude gebouwen verpauperen. Door sloop en nieuwbouw toe te staan, wel passend binnen het beschermd dorpsgezicht, wordt getracht een verbetering te stimuleren. Ook reductie in het aantal m<sup>2</sup> voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt als winst gezien. Allereerst vervalt de doelmatigheid van deze gebouwen (ze zijn niet meer nodig voor de bedrijfsvoering), en daarmee wordt extra openheid aan 'De Streek' gecreëerd. Temeer is dit winst in die gebieden waarin een hoge mate van bebouwingsdichtheid heerst.

## Regeling 1. Respecteren bestaande rechten

De gemeente respecteert bestaande rechten. Dit betekent dat bestaande bijgebouwen die aantoonbaar met bouwvergunning zijn opgericht, dan wel indien dat niet het geval is, op de gemeentelijke luchtfoto van 2003 voorkomen, mogen worden gesloopt en qua omvang maximaal naar **exacte** situering (lengte en breedtematen) mogen worden teruggebouwd. Ook moet worden voldaan aan de bestaande goot- en nokhoogte en dakhelling. De oppervlakte mag ook minder groot zijn, als het nieuwe bijgebouw maar binnen de contouren van de bestaande locatie wordt teruggebouwd. Als sprake is van één bestaand bijgebouw, mogen er in de nieuwe situatie geen twee bijgebouwen worden geplaatst.

Deze regeling is als een zogenaamde 'bij recht' regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat een nadere afweging niet nodig is. Wel kan er een omgevingsvergunning (voormalige bouwvergunning) nodig zijn. Informeert u hiernaar bij de gemeente Staphorst, afdeling Samenleving.

## Regeling 2. De 1-op-1 regeling

De zogenaamde 1-op-1 regeling lijkt sterk op de hiervoor genoemde regeling van de bestaande rechten. Legaal opgerichte bijgebouwen mogen met behoud van oppervlakte worden teruggebouwd. Het cruciale verschil zit in het feit dat met de 1-op-1 regeling het nieuwe bijgebouw ook op een *andere* plek op het erf mag worden teruggebouwd. Verder zijn (te) grote bijgebouwen uitgezonderd van deze regeling. Wel dient het bijgebouw qua dakhelling, nokhoogte, situering etc. te voldoen aan de bouwregels voor bijgebouwen uit het bestemmingsplan.

Deze regeling is als een 'binnenplanse afwijking' in het bestemmingsplan 'De Streek' opgenomen. Dit betekent dat de gemeente per geval een afweging maakt of de gevraagde sloop en nieuwbouw wenselijk is, en er ook een aantal nadere voorwaarden gelden. Zo vraagt de gemeente bij een positief besluit een tegenprestatie: de uitvoering

van een door de aanvrager op te stellen erfinrichtingsplan moet worden gegarandeerd. De gemeente kan eisen stellen aan sloop, erfinrichting/erfplanting en de realisatie van parkeerplekken.

Belangrijke voorwaarde is dat deze regeling alleen van toepassing is op bestaande bijgebouwen of voormalige bedrijfsgebouwen met een maximum oppervlakte van **250 m<sup>2</sup>**. Daarmee wordt voorkomen dat te grote voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden teruggebouwd bij een woonbestemming. Dit is te meer van belang nu, anders dan de saneringsregeling onder III, overige gebouwen blijven staan. Dit is niet doelmatig.

Bestaande bijgebouwen die als 'karakteristiek' zijn aangeduid op de bestemmingsplankaart zijn uitgezonderd van deze regeling. Overigens mogen deze wel worden verplaatst. Daartoe is een zogenaamde wijzigingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan. Voorwaarde is dat de bestaande karakteristiek behouden blijft.

Er is altijd een omgevingsvergunning (bouwvergunning) nodig.

### Regeling 3. Saneringsregeling

De laatste regeling voor sloop en nieuwbouw van bijgebouwen is de 'saneringsregeling' dat er op is gericht om nieuwbouw van bijgebouwen toe te staan onder de voorwaarde dat er een reductie plaatsvindt in oppervlakte ten opzichte van het bestaande aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen. Met deze regeling mogen meer m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden toegestaan bij een woning dan welke normaal bij een woning toelaatbaar zijn. Met name kan deze regeling interessant zijn als er grote voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen op het erf aanwezig zijn (groter dan 250 m<sup>2</sup>).

Inhoudelijk gezien betreft dit een lastige regeling. Vandaar dat aan het eind van deze paragraaf een aantal rekenvoorbeelden staan.

De belangrijkste voorwaarde is dat *alle* bestaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, slechts met uitzondering van karakteristieke bijgebouwen en bijgebouwen die als passend worden geacht bij het hoofdgebouw (en waarvan het dus jammer is om deze te slopen). De beoordeling van de welstand speelt daarbij een belangrijke rol. Tevens vraagt de gemeente een tegenprestatie: zo moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld die voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld'. De uitvoering van het erfinrichtingsplan moet worden gegarandeerd.

Hoeveel m<sup>2</sup> aan nieuwe bijgebouwen is na volledige sloop toegestaan?

De regeling is gekoppeld aan de standaardregeling voor bijgebouwen bij hoofdgebouwen. Dit betekent dat hoe groter het hoofdgebouw is, des te meer bijgebouwen er mogen worden geplaatst. Minimaal zijn deze m<sup>2</sup> na volledige sloop toegestaan:

<b>Inhoud hoofdgebouw binnen bouwvlak</b>	<b>Minimaal toegestane oppervlakte bijgebouw(en) buiten bouwvlak</b>
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>

Deze m<sup>2</sup> mogen worden vermeerderd met 50% van de overige (lees: met overige bestaande oppervlakte wordt bedoeld het verschil tussen wat totaal aanwezig was, en wat bij recht normaal al is toegestaan bij een woning) aanwezige bestaande oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen of aan- en uitbouwen die vallen buiten het bouwvlak.

De maximale oppervlakte (het zogenaamde plafond) die toegestaan is na toepassing van deze regeling bedraagt 350 m<sup>2</sup>.

Bij het erfinrichtingsplan wordt beoordeeld of het wenselijk is dat één bijgebouw wordt teruggebouwd, dan wel meerdere. Ruimtelijk gezien kunnen diverse kleine bijgebouwen bijvoorbeeld niet wenselijk zijn. Ook één groot bijgebouw kan problemen opleveren, bijvoorbeeld als de woning klein van omvang is.

### *Wat is met toepassing van de saneringsregeling maximaal mogelijk?*

Rekenvoorbeelden:

I. Bij een bestaande woning met een inhoud van 900 m<sup>3</sup> zijn 600 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig.

Volgens de tabel is gezien de inhoud van de woning minimaal 100 m<sup>2</sup> toegestaan. Dan resteert nog  $600 - 100 = 500$  m<sup>2</sup>. Daarvan mag 50% na sloop worden teruggebouwd = 250 m<sup>2</sup>. In totaal mogen 100 m<sup>2</sup> plus 250 m<sup>2</sup> = 350 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Dit voldoet tevens aan het totale maximum (= 350 m<sup>2</sup>).

Voordeel: er vindt een reductie plaats van het aantal bijgebouwen (van 600 m<sup>2</sup> naar 350 m<sup>2</sup>) bij een woning hetgeen in ruimtelijke/ landschappelijke zin als winst wordt beschouwd. De aanvrager mag meer m<sup>2</sup> bouwen dan normaal bij een woning van deze omvang is toegestaan (= 100 m<sup>2</sup>).

II. Bij een bestaande woning met een inhoud van 600 m<sup>3</sup> zijn 810 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische stallen aanwezig.

Volgens de tabel is gezien de inhoud van de woning minimaal 75 m<sup>2</sup> toegestaan. Dan resteert nog  $810 - 75 = 735$  m<sup>2</sup>. Daarvan mag 50% na sloop worden teruggebouwd = 367,5 m<sup>2</sup>. In totaal zouden dus 75 m<sup>2</sup> plus 367,5 m<sup>2</sup> = 442,5 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Echter, dit voldoet niet aan het totale plafond (= 350 m<sup>2</sup>). Dit betekent dat in deze situatie maximaal 350 m<sup>2</sup> mag worden teruggebouwd.

Voordeel: er vindt een reductie plaats van het aantal bijgebouwen (van 810 m<sup>2</sup> naar 350 m<sup>2</sup>) bij een woning hetgeen in ruimtelijke/ landschappelijke zin als winst wordt beschouwd. De aanvrager mag meer m<sup>2</sup> bouwen dan normaal bij een woning van deze omvang is toegestaan (= 75 m<sup>2</sup>).

III. Bij een bestaande woning met een inhoud van 1200 m<sup>3</sup> zijn 500 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische stallen aanwezig. Er is verder een karakteristiek bijgebouw aanwezig van 75 m<sup>2</sup>.

Volgens de tabel is gezien de inhoud van de woning minimaal 150 m<sup>2</sup> toegestaan. Dan resteert nog  $500 - 150 = 350$  m<sup>2</sup>. Echter, omdat het bestaande karakteristieke bijgebouw blijft staan, moet de oppervlakte van dit bijgebouw ook worden afgetrokken van het aantal m<sup>2</sup> waarover de 50% berekening moet plaatsvinden. Dit betekent  $350 - 75 = 275$  m<sup>2</sup>. Daarvan mag dus 50% na sloop worden teruggebouwd = 137,5 m<sup>2</sup>. In totaal mag dus in principe 150 m<sup>2</sup> plus 137,5 m<sup>2</sup> = 287,5 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Om te toetsen of dit voldoet aan het totale plafond (= 350 m<sup>2</sup>) moet deze 287,5 m<sup>2</sup> worden opgeteld bij datgene wat blijft staan (=75 m<sup>2</sup>). Dit levert  $287,5 + 75 = 362,5$  m<sup>2</sup> op. Dit is 12,5 m<sup>2</sup> teveel. Dit betekent dat  $287,5 - 12,5 = 275$  m<sup>2</sup> maximaal mag worden teruggebouwd.

Voordeel: er vindt een reductie plaats van het aantal bijgebouwen (van 500 m<sup>2</sup> naar 350 m<sup>2</sup>) bij een woning hetgeen in ruimtelijke/ landschappelijke zin als winst wordt

beschouwd. Sloop van een karakteristiek bijgebouw wordt voorkomen. De aanvrager mag meer m<sup>2</sup> bouwen dan normaal bij een woning van deze omvang is toegestaan (= 150 m<sup>2</sup>).

## Gebruik

Een vrijstaand bijgebouw is bedoeld voor normaal bij de woning behorend gebruik zoals 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 (anders dan voor mantelzorg) 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.

## 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.