# Ruimtelijke onderbouwing

**Behorende bij een aanvraag 'handelen in strijd regels Omgevingsplan'**

## Gegevens verzoek

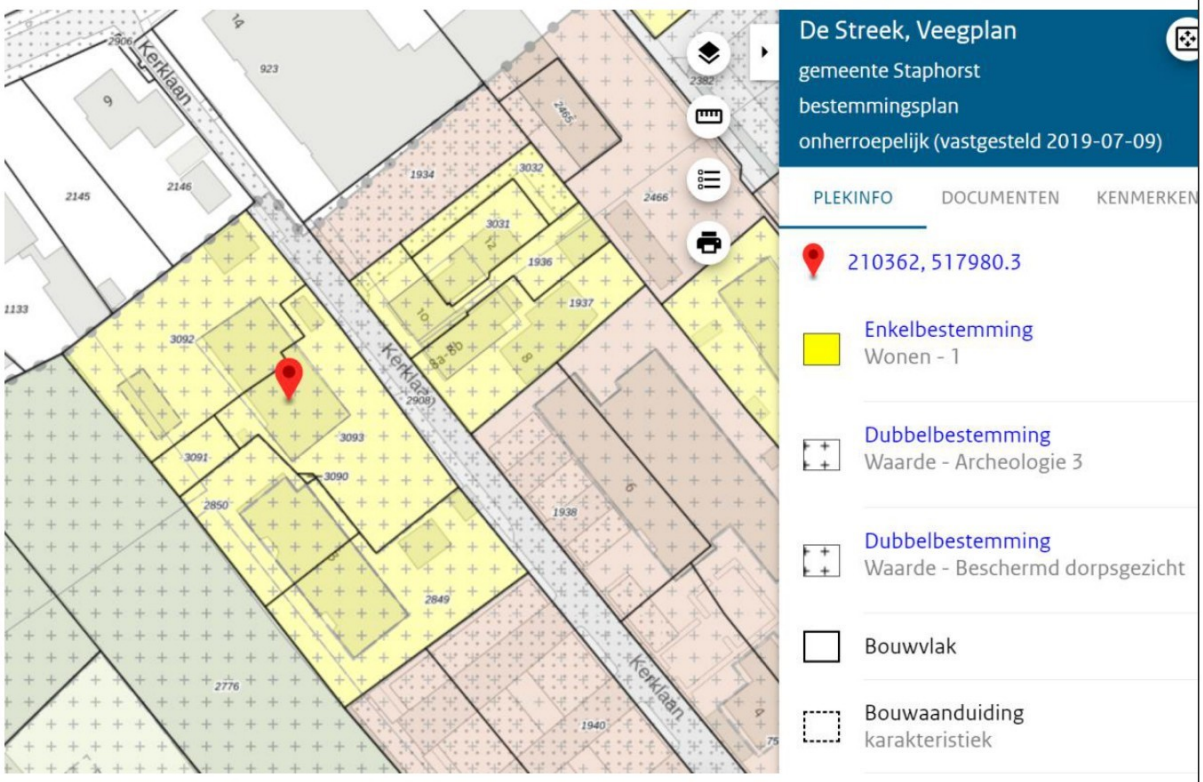
Naam van het plan : Splitsing woning Kerklaan 5, Staphorst
Locatie van het plan : Kerklaan 5, Staphorst
Datum indiening : 29-10-2025
Datum aanvulling :

## Beschrijving van het plan

Beschrijving: Het splitsen en intern verbouwen van een bestaande karakteristieke woning (rijksmonument) op het perceel Kerklaan 5, Staphorst.

## Afwijking(en)

**Omschrijving regelgeving uit geldende omgevingsplan**




**Artikel 22 Wonen - 1**

**22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van:
    1. 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;
    2. hobbymatige agrarische activiteiten;
    3. het houden van een bed and breakfast in een bestaand hoofdgebouw c.q. woning of in een voormalig inpandig bedrijfsgedeelte ***of in een bijgebouw*** ;
    4. 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;
   8. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

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

l. ***het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen, dan wel niet meer dan het ter plaatse de aanduiding 'aantal wooneenheden' of 'aantal' aangeduide aantal.***

**Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding en bkl, bal, bbl en bruidsschat**
Initiatieven dienen hieraan te voldoen

**22.6 Wijzigingsbevoegdheid**

**22.6.1 Algemeen**

~~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 Belvedère '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;

*Op basis van bovenstaande wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de woning te splitsen. Onder de omgevingswet is deze wijzigingsbevoegdheid binnenplans gebleven en kan het middels een OPA vergund worden, zie ook onderstaande verbeelding.*

| | | |
|---|---|---|
| ***Artikel 22 Wonen-1 - 22.6 Wijzigingsbevoegdheid - 22.6.1 Algemeen***<br>***a. bouwvlak vergroten***<br>***b. meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw (woningsplitsing)*** | ***Indien bouwactiviteit: OPA***<br>***Geen bouwactiviteit: kan niet met vg.*** | ***OPA in KOK*** |

*Verbeelding: wijzigingsbevoegdheden onder omgevingswet*

## Procedure

Welke planologische procedure wordt van de gemeente gevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan?

Procedure: X (B)OPA
0 Wijziging Omgevingsplan / TAM-IMRO plan

Toelichting: Voor het splitsen van een woning op basis van een wijzigingsbevoegdheid kan een OPA-procedure doorlopen worden (binnenplans). Aangezien het een aanpassing van een Rijksmonument betreft zal wel de uitgebreide procedure gehanteerd worden.

## Ruimtelijke motivatie (inclusief woningbouwprogramma)

Motivatie: Het splitsen van bestaande woningen is een wijzigingsbevoegdheid en als zodanig een gewenste ontwikkeling. Het hoofdgebouw is karakteristiek (rijksmonument). Op het erf bevindt zich teven een karakteristiek bijgebouw. Ten opzichte van de bestaande woning (vrijstaand, duur) wordt een 2-onder-1 kapwoning gerealiseerd die meer betaalbaar is.

## Ruimtelijke inpassing (inclusief KGO)

Motivatie: Zie het erfinrichtingsplan. De monumentencommissie is enthousiast over de huidige erfinrichting en adviseert zo weinig mogelijk verharding toe te voegen.

## Milieu en gezondheid

Toelichting:
In de nabijheid van het perceel bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen.

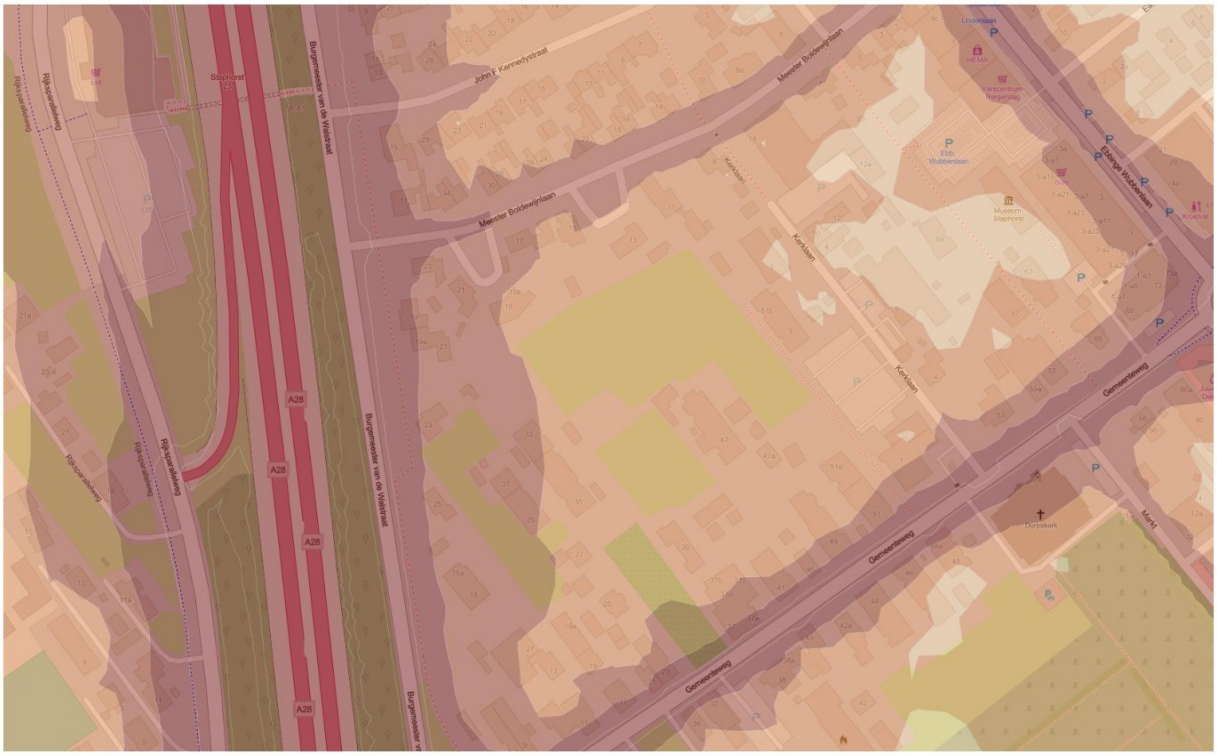
Naast woonbestemmingen zijn er in de buurt enkele maatschappelijke bestemmingen (Kerklaan 6, 12a, 14) aanwezig, op minimaal 10m afstand. In gemengd gebied is dit voldoende.

Op het perceel Gemeenteweg 47 bevindt zich een agrarisch bouwblok. De volgende verbeelding geeft aan dat de woning Kerklaan 5 buiten de geurcirkel valt. Het agrarisch bedrijf is overigens niet meer in bedrijf.



*Verbeelding: Geurcirkels nabij het perceel Kerklaan 5*

Op basis van de volgende uitsnede uit de geluidskaart blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van Kerklaan 5 plm. 48dB bedraagt. Een geluidberekening is niet nodig.



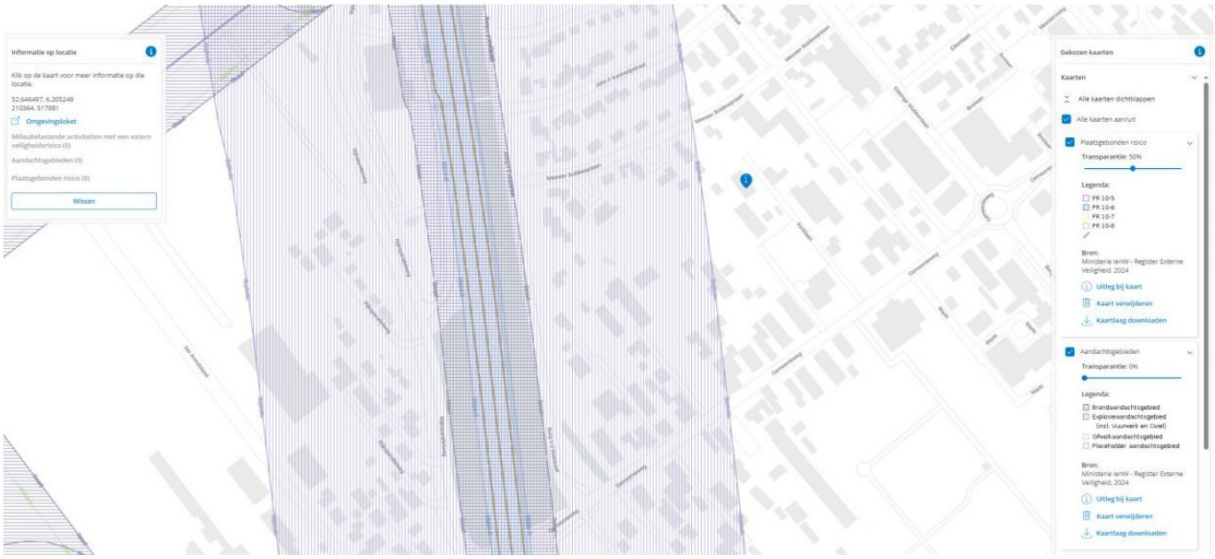
*Verbeelding: Uitsnede uit geluidskaart*

## Verkeer / parkeren

Toelichting: na splitsing van de percelen zijn bij beide woningen 2 parkeerplaatsen aanwezig. Op het erfinrichtingsplan zijn deze aangegeven.

## Externe veiligheid

Toelichting: Op basis van onderstaande kaart blijkt dat er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen zijn. De afstand tot aan de snelweg A28 is voldoende (plm. 250m), het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden.




*Verbeelding: risicokaart Externe veiligheid*

## Water

Toelichting: Er wordt nagenoeg geen verharding toegevoegd en er wordt slechts 1 woning toegevoegd (woningsplitsing). De watertoets is uitgevoerd. Hieruit blijkt een “geen belang” procedure.

## Participatie

Toelichting: Met de bewoners/eigenaar van Kerklaan 3, 8(a/b), 10/12 en 14 , en Meester Boldewijnlaan 9 en 11 is tijdens het vooroverleg over de plannen geparticipeerd.

## Overige

Toelichting:

Bodemonderzoek: Het perceel heeft reeds een woonbestemming en het betreft uitsluitend een splitsing van de bestaande bebouwing. Er hoeft geen milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologie: Er is een dubbelbestemming aanwezig. Er vindt geen nieuwbouw en/of uitbreiding meer dan 100m$^2$ plaats, er is geen nader onderzoek nodig.

Cultuurhistorie: Het pand betreft een rijksmonument, de omschrijving is “gave boerderij van het Staphorstse type”. Het bijgebouw is een gemeentelijk monument. Er is (voor)overleg geweest met het cultureel steunpunt en de monumentencommissie , het verslag is als bijlage bijgevoegd.

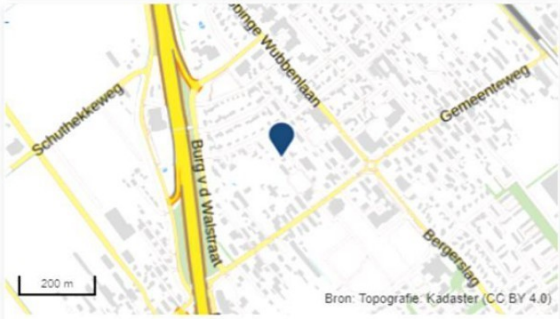
## Kerklaan 5, 7951 CD te Staphorst

Leeshulp Stel een vraag Download

### Registergegevens

#### Monumentgegevens

| | |
|---|---|
| **Monumentnummer** | 34280 |
| **Inschrijving register** | 27 maart 1973 |
| **Kadaster deel/nr** | 82849/3 |
| **Internationaal kenteken** | Nee |
| **Kadastrale aanduiding** | Staphorst AG 3093<br>Staphorst AG 3092 |




Kerklaan 5, 7951 CD te Staphorst

#### Omschrijving

Gave boerderij van het Staphorstse type.

### Overige gegevens

#### Oorspronkelijke functies

| Hoofdfunctie | Hoofdcategorie | Subcategorie | Functie | Verbijzondering | Toelichting |
|---|---|---|---|---|---|
| Ja | Boerderijen, molens en bedrijven | Boerderij (M) | | | |

*Verbeelding: Monumentomschrijving*

Flora- en Fauna: Er worden geen gebouwen gesloopt en/of bomen gekapt. Er zal geen ecologisch onderzoek plaatsvinden. Uiteraard wordt bij de verbouw de zorgplicht in acht genomen.