



Zwolle, 14 november 2025

Ons Kenmerk: M2404-2025
Betreft: splitsen van een woning
Adres: Oude Rijksweg 99
Inlichtingen bij: 

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag voor het wijzigen van de boerderij aan de Oude Rijksweg 99 in Staphorst is op 11 november 2025 door de gemeentelijke adviescommissie behandeld.

De commissie heeft al eerder advies uitgebracht over een schetsplan op 8 juli en 14 oktober 2025.

Het plan beoogt een wijziging aan een rijksmonument.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Omgevingswet en de gemeentelijke erfgoedverordening.

REDENGEVENDE OMSCHRIJVING Gave boerderij van het Staphorstse type.

BEVINDINGEN In de vergadering van 8 juli van dit jaar concludeerde de commissie als volgt: "Het voornemen is de boerderij te splitsen en het achterhuis te verbouwen tot woning. Hiertoe worden diverse wijzigingen in de gevels, dakvlak en indeling voorgesteld. Ook is er een globaal erfinrichtingsvoorstel aangeleverd. Op foto's is te zien dat het achterhuis behoorlijk gewijzigd is: de linker zijgevel is op enig moment vergroot met een lange, dichte muur voorzien van een golfplaten dak; achter tegen de rechter zijgevel is een aanbouw geplaatst met sandwichpanelen; de baanderdeuren zijn vervangen door exemplaren van sandwichpanelen.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

Op de principiële vraag of splitsing van deze boerderij denkbaar is, is het antwoord van de commissie bevestigend. De commissie ziet een volgende keer graag tekeningen van de hele boerderij, niet alleen van het achterhuis, om het totaal goed te kunnen beoordelen. Die beoordeling is nu niet mogelijk. Ook ziet de commissie graag voldoende (archief)foto's van de hele boerderij en het erf, zo mogelijk, tekeningen van de eerdere verbouwingen. Voor de uitwerking van het plan geeft de commissie alvast een aantal aandachtspunten mee (niet uitputtend): aandacht voor de geslotenheid van het dakvlak en terughoudendheid bij het toevoegen van dakramen; aandacht voor bestaande gevelopeningen, gootlijn en overige karakteristieken bij de indeling van achterhuis (de twee opwippers in linker en rechter zijgevel maken het gevelbeeld onrustig); aandacht bij de te wijzigen linker zijgevel voor privacy, gelet op burens; aandacht voor de asymmetrische indeling van de achtergevel; aandacht voor het verschil tussen voor- en achterhuis van de boerderij en het verschil in de erfinrichting aan voor- en achterzijde (de veelheid aan haag past bijvoorbeeld niet aan de achterkant van de boerderij); aandacht voor nieuwe elementen in de erfinrichting (hoe wordt de scheiding aan de noordkant gemaakt? komt er een terras?). De commissie ziet een aangevuld en aangepast voorstel tegemoet. De gemeentelijke adviescommissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden."

In de vergadering van 14 oktober wordt de voorgestelde wijziging van het achterhuis van het rijksmonument besproken. De commissie merkt op dat de tekeningen niet helemaal kloppen. De commissie vindt de luiken in de achtergevel niet echt passend; een iets meer asymmetrische indeling zou beter zijn. Voor het overige heeft de commissie geen opmerkingen. De commissie heeft geen bedenking tegen het erfinrichtingsplan. De gemeentelijke adviescommissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

In de vergadering van 11 november ligt de definitieve aanvraag ter beoordeling voor. De commissie heeft geen bedenking tegen de aanvraag.

CONCLUSIE De gemeentelijke adviescommissie concludeert dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

Hoogachtend,

