Quickscan

Behorende bij een conceptaanvraag/aanvraag vooroverleg 'handelen in strijd regels RO'

Gegevens verzoek

Naam van het plan	:	Boerderij HHK Staphorst
Locatie van het plan	:	Gemeenteweg 55
Datum indiening	:	30 – 08 - 2022
Datum aanvulling	:	20 – 12 – 2022

Contactgegevens aanvrager

Naam	:	Kerkvoogdij Hersteld Hervormde Gemeente Staphorst
Adres	:	Kerklaan 1, 7951 CD Staphorst
Telefoonnummer	:	[redacted]
Emailadres		[redacted]

Contactgegevens professional

Naam	:	Tekenburo H. Mulder
Telefoonnummer	:	[redacted]
Emailadres	:	tekenburomulder@planet.nl
Website	:	

Beschrijving van het plan

Beschrijving: Restauratie van de boerderij + herbouw bijgebouw + opnieuw inrichten van het terrein.

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bestaande bedrijven;

b. bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijven;

c. kleinschalig agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig';

d. detailhandel, uitsluitend als nevengeschikte activiteit ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

e. groothandel en detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';

f. productiegebonden detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – productiegebonden', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – productiegebonden' èn 'karakteristiek' uitsluitend gebouwen met een educatieve en representatieve functie in de vorm van een ontvangstruimte zijn toegestaan;

g. detailhandel in caravans en campers inclusief reparatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';

h. opslag, ter plaatse van de aanduidingen 'opslag' en 'specifieke vorm van bedrijf - bestaande bedrijvigheid met opslag', met dien verstande dat opslag van vuurwerk of andere gevaarlijke stoffen niet is toegestaan;

i. verkooppunt motorbrandstoffen exclusief lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

j. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen;

k. bestaand aantal bedrijfswoningen per bouwperceel;

alsmede voor:

l. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

m. een reclamezuil met locatiegebonden reclamevoorzieningen ten behoeve van het pand/erf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – reclamezuil';

n. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met dien verstande dat:

o. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' minimaal **60%** van de gronden bestemd is voor groothandel en maximaal **40%** voor detailhandel;

p. ter plaatse van de aanduiding 'groen' mede is begrepen het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het opgaand groen;

q. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - bestaande bedrijvigheid' en 'specifieke vorm van bedrijf - bestaande bedrijvigheid met opslag' uitsluitend de bestaande bedrijvigheid is toegestaan.

In de bestemming zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

In de bestemming is detailhandel, anders dan ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel', 'groothandel', 'specifieke vorm van detailhandel - productiegebonden', 'detailhandel volumineus' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' uitsluitend begrepen voorzover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van een bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' mag de oppervlakte niet meer bedragen dan ter plaatse is aangeduid;
3. de goothoogte mag niet meer dan **3 m** bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
4. de bouwhoogte mag niet meer dan **10 m** bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' niet meer dan **7 m** bedraagt;
5. de dakhelling bedraagt minimaal **30°**, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
6. in afwijking van het bepaalde onder 3, 4 en 5 gelden ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de volgende regels:
    a. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de daar aangegeven bouwhoogte;
    b. de gebouwen mogen plat worden afgedekt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste **2 m** bedragen, met dien verstande dat ***deze bouwhoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt in de gebieden die aanwezig zijn vóór de aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenzende voorste bebouwing, zijnde hoofdgebouwen*** ;
2. silo's en hooitorens mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig';
3. opslagtanks en schoorstenen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – productiegebonden';
4. de bouwhoogte van opslagtanks mag niet meer dan **15 m** bedragen en de bouwhoogte van de schoorstenen niet meer dan **22 m**;
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamezuil' mag een reclamezuil worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal **15 m** met een reclamebord waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan **25 m²** ;
6. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 m** bedragen.

5.2.1 Voorwaardelijke bepaling

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke bepaling' geldt dat bouwen uitsluitend is toegestaan indien in de ***aangrenzende*** bestemming Groen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - opgaand' opgaand groen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits de bedrijfseconomische noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 5.2, sub a, onder 3 of 5 ten behoeve van een grotere goothoogte van gebouwen tot maximaal **6 m**, of een andere dakhelling.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen. Deze regel is niet van toepassing op percelen gelegen achter naar de bestemming Verkeer gerichte gevels van de gebouwen waarbij opslag van materialen op deze percelen strekt tot realisering van de aan de grond gegeven bestemming en waarbij opslag als behorend bij een gangbare bedrijfsvoering kan worden gezien, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bestaande bedrijvigheid';

b. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor zelfstandige bewoning.

5.4.1 Voorwaardelijke bepaling

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig deze bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke bepaling' slechts toegestaan indien in de bestemming Groen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - opgaand' opgaand groen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 voor de vestiging van bedrijven ***die*** in Bijlage 1 Staat van bedrijven niet zijn genoemd onder de voor die gronden van toepassing zijnde categorieën, mits:

a.

b. deze bedrijven al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven ***die*** wel zijn genoemd;

c. deze bedrijven geen negatieve invloed hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen gronden en gebouwen;

d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de verkeersveiligheid;
2. de woonsituatie;
3. de milieusituatie.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen - 1, met dien verstande dat:

1. het bouwvlak dient te worden verkleind, waarbij het bouwvlak in ieder geval ter plekke van de bestaande bedrijfswoning wordt gesitueerd, indien aanwezig;
2. ***er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven, of aan een goed woon- en leefklimaat van naast- en nabijgelegen woningen;***

3. toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 22.6, sub b ten aanzien van splitsing;
4. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn.

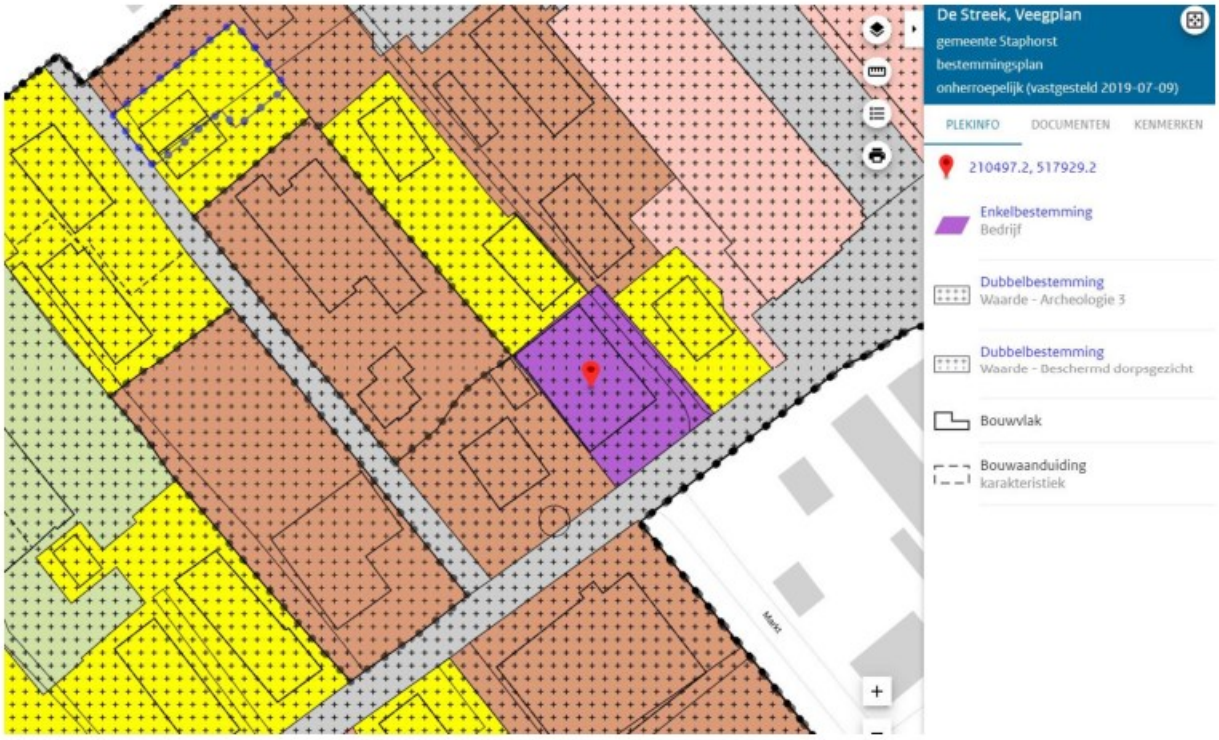
b. Aan deze functiewijzigingen zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de bedrijfsactiviteiten moeten aantoonbaar zijn beëindigd;
2. er moet een reductie plaatsvinden in het aantal vierkante meters aanwezige voormalig (agrarische) bedrijfsgebouwen waarbij sloop van ontsierende bebouwing voorrang heeft;
3. er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven, of aan een goed woon- en leefklimaat van naast- en nabijgelegen woningen;
4. er dient aan de hand van de nota Belvedère 'Staphorst een eigen wereld' een inrichtingsplan van het gehele nieuwe erf te worden opgesteld met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de functies en bebouwing, c.q. de inrichting van erf en tuin, ter behoud of versterking van het cultuurhistorische karakter van De Streek;
5. burgemeester en wethouders gaan uitsluitend over tot wijziging van het bestemmingsplan als de uitvoering van het inrichtingsplan is gegarandeerd.

Daarnaast is van toepassing op het perceel:

- Artikel 25 Waarde – Archeologie 3
- Artikel 28 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

En op de gebouwen is bouwaanduiding karakteristiek van toepassing
Tevens is de boerderij aangemerkt als rijksmonument, no. 34194



Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

De opdrachtgever, de kerkvoogdij van de Hersteld Hervormde Gemeente Staphorst wil het gehele pand/perceel gaan gebruiken voor kerkelijke activiteiten, dit zijn o.a. het houden van catechisatie lessen, een bibliotheek, vergaderruimtes en een (openbare) informatiesruimte.
Gezien deze diverse gebruiksbestemmingen is dat niet passend/niet mogelijk binnen de huidige bestemming op het perceel, deze is namelijk bestemming “Bedrijf”.
De bestemming “Maatschappelijk” is ons inziens het beste passend bij deze nieuwe plannen.
Mede omdat de overige panden en percelen van de kerk, die naast en tegenover het betreffende perceel liggen, deze bestemming ook hebben.
Het toekomstige gebruik van perceel Gemeenteweg 55 is eigenlijk een uitbreiding op het huidige gebruik van de overige percelen en gebouwen van de kerk, de Gemeenteweg 52, 53 en Kerklaan 1, 4 en 6.
Het nieuwe ontwerp voor het plan voor Gemeenteweg 55, zie bijgaande tekening, is reeds ter beoordeling voorgelegd aan de monumentencommissie van het Oversticht te Zwolle.
Ze kunnen instemmen met het voorliggende plan met als enige opmerking de invulling van het terrein aan de voorzijde van de boerderij, de extra parkeerplaatsen aan de gemeenteweg, deze vinden zijn niet passend. Hierover bij par. Verkeer/parkeren meer informatie.
Zie bijgaande advies van monumentencommisie Oversticht.
Een aangepast/gewijzigd plan is op 13 december 2022 wederom voorgelegd aan de monumentencommissie van het Oversticht te Zwolle. Deze keer kunnen ze volledig instemmen met het gewijzigde plan, dus ontwerp gebouwen incl nieuwe terreinplan is akkoord door monumentencommissie, zie nieuwe bijlage

Uit bovenstaande volgt dat we de bestemming van het perceel willen veranderen.

In bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden/afwijkingen opgenomen voor deze wijzigen
Deze verandering kan via een WABO projectbesluit of herziening bestemmingsplan.
Gezien de opbouw van het nieuwe ontwerp, een compleet plan voor het hele perceel, kiezen we voor een Wabo projectbesluit.

Procedure

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

Procedure: 0 binnenplanse afwijking
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
0 buitenplanse kruimelafwijking
Let op: toets aan de beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen'
x Wabo-projectbesluit
0 wijziging bestemmingsplan
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
0 herziening bestemmingsplan

Toelichting:

Toelichting in Omgevingskamer

Aanvrager en/of professional wenst het plan toe te lichten in de Omgevingskamer: ja

Ruimtelijke motivatie

Motivatie: Het toekomstige gebruik van het perceel Gemeenteweg 55 is een uitbreiding op het huidige gebruik van de percelen Gemeenteweg 52 en 53 en Kerklaan 1, 4 en 6 en qua bestemming daarom ook het best passend binnen bestemming Maatschappelijk die op die percelen geldt.
Het bijgebouw op perceel Gemeenteweg heeft op dit moment toestemming voor een tijdelijk afwijking van het bestemmingsplan. Dit is aangevraagd en verleend om het bijgebouw in gebruik te nemen door de organisatie van de kerk als een informatie en rustpunt voor bezoekers en belangstellenden.
Dit gebruik loopt inmiddels al ruim een jaar en tot tevredenheid, zodat de organisatie van de kerk ook de bedoeling heeft dit in de toekomst in het herbouwde bijgebouw door te zetten.
Dit onderdeel van het gebruik van het perceel/gebouw heeft grote overeenkomsten met het gebruik van de percelen Gemeenteweg 63 en 67, de 2 museumboerderijen rechts achter Gemeenteweg 55. Mede omdat deze percelen ook bestemming maatschappelijk hebben, lijkt het ons een goed argument om hier met Gemeenteweg 55 ook bij aan te sluiten.

De huidige bestemming van perceel Gemeenteweg 55, bestemming "Bedrijf" is gezien het nieuwe toekomstige gebruik niet meer passend. Ook heeft de opdrachtgever, De Hersteld Hervormde Gemeente Staphorst, **geen** plannen om in de toekomst enige bedrijfsmatige activiteiten te gaan doen op dit perceel.

Verkeer / parkeren

Toelichting: Bij het nieuwe toekomstige gebruik van het pand zullen de meeste bezoekers te voet of per fiets komen, en een enkeling met de auto. Op het terrein voor het pand wordt ruimte ingericht tbv stalling van fietsen, zoals dit nu ook reeds geschiedt, deze zijn voor bezoekers van het pand, maar ook tijdens kerkdiensten zondags en tijdens door de weekse avondkerkdiensten, zullen deze gebruikt worden.

Aan de oostzijde van de boerderij, op het eigen terrein langs de steeg, is de ruimte/mogelijkheid om 2 auto te parkeren voor het pand zelf, op basis van deze gelijkblijvende situatie met de huidige, is een parkeerberekening niet nodig.

Aan de voorzijde op het perceel wordt langs de Gemeenteweg een parkeerstrook aangelegd voor touringcars met bezoekers voor o.a. de museumboerderijen op Gemeenteweg 63 en 67, om hier te parkeren. Het reserveren van deze parkeervakken voor touringcars wordt geregeld door de organisatie van de museumboerderijen.

Deze nieuwe parkeerstrook wordt voornamelijk aangelegd op verzoek van het gemeentebestuur, college B&W van gemeente Staphorst, en is dus meer voor algemeen gebruik en niet specifiek voor het pand zelf.

Gezien de huidige bestemming van het perceel als bedrijf en gezien de verwachting van de bezoekers van de nieuwe situatie veelal te voet of per fiets komen, kunnen we stellen dat de verkeers- en parkeer druk niet zal toenemen

Tevens merken we nog op dat er in de naaste omgeving van het perceel voldoende parkeerplaatsen liggen, o.a. nabij de kerk.

Water

Toelichting: Het huidige bebouwde oppervlak is ca. 590 m2, het huidige verharde oppervlak is ca. 435 m2, dus bestaand totaal 1025 m2

In de nieuwe situatie is het bebouwde oppervlak ca. 500 m2 en het verharde oppervlak is ca. 605 m2, totaal is dit 1105 m2

Deze vermeerdering is door de extra parkeervakken aan de voorzijde perceel, deze is ca. 120 m2

De afwatering van deze parkeerplaatsen in nader overleg met de gemeente nog bepalen.

Milieu

(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')

Toelichting: De huidige bestemming bedrijf willen we veranderen naar maatschappelijk.

Het perceel bevindt zicht in gemengd gebied, de minimale afstand tussen een woning en bedrijfsbestemming catergorie 1 of 2 is dan 10 m1

Binnen deze afstand bevinden zich geen bedrijven van deze categorie

Dus geen belemmeringen

(Overige milieuaspecten)

Toelichting:

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

Toelichting: Het hoofdgebouw, de boerderij, is een rijksmonument, verder ligt het perceel in beschermd dorpsgezicht. Het nieuwe en aangepaste ontwerp is voorgelegd aan welstand/monumentencommisie van het Oversticht te Zwolle.
Deze hebben een positief advies gegeven over het gehele plan, gebouwen incl terrein.
Verder past het nieuwe ontwerp binnen de regelgeving van het nog te wijzigen bestemmingsplan.

Externe veiligheid

Toelichting: Het pand met zn nieuwe gebruiksfuncties is qua omvang een beperkte kwetsbaar object. Gezien de grote afstanden t.o.v. bronnen m.b.t. externe veiligheid is geen extern onderzoek nodig

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Toelichting: De opdrachtgevers, de heren van de kerkvoogdij HHK Staphorst hebben de bouwplannen aan de diverse omliggende buren/bewoners laten zien en overleg gehad.
Bijgaande het formulier met handtekeningen van de bewoners/eigenaren van de volgende adressen:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

De bewoners/eigenaren van Gemeenteweg 57 en 65 hebben ze ook de bouwplannen laten zien, maar deze wilden geen handtekening zetten, omdat ze enige bezwaren hadden met het ontwerp van de boerderij.
Bewoners/eigenaren Gemeenteweg 57 vinden dat hun privacy teveel werd aangetast door de ramen in de achterzijde van de boerderij en bijgebouw. In meerdere overleggen met hun hebben we het ontwerp hier wat op aangepast zodat er in de boerderij minder glas in de achtergevel komt. Tevens hebben we de achteringangen van het pand nu bestemd als nooduitgangen, zodat deze niet gebruikt gaan worden als dagelijkse toegang. De toegang zal dus alleen vanaf de voorzijde van het pand zijn.
Hierdoor wordt de privacy en rust voor het perceel Gemeenteweg 57 zoveel mogelijk gerespecteerd en gewaarborgd, zodat er een goed woon en leefklimaat voor dit perceel ontstaat/blijft.
Het gewijzigde bouwplan, incl terreinplan wat nu voorligt, is in november 2022 weer voorgelegd aan deze buren en nu waar ze zeer tevreden met het plan, wat we dan ook zoveel mogelijk hadden aangepast aan hun wensen.
De bewoners/eigenaren Gemeenteweg 65 hebben bezwaar met het aanbouwtje aan de oostzijde tegen de boerderij, het zogenaamde zandhokje, wat we in eerste instantie wilden gebruiken tbv installatie ruimte luchtwarmtepomp. Om deze reden, geluidsoverlast luchtwarmtepomp, dus het bezwaar. Deze hebben we nu echter in overleg met hun verplaatsen naar het platte dak op de tussensluis, en dan nog zoveel mogelijk uit het zicht, waarschijnlijk wordt het in een inham in het hellende dak van het bijgebouw.

Conclusie: De omliggende buren zijn op de hoogte van de bouwplannen en hebben nu na de laatste wijzigingen van het plan geen bezwaren (meer) met de bouwplannen.

Facultatief

Toelichting: nvt.