

Zaaknummer : Z/STH23/017584

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2
Toetsen : nee
Soort procedure (indien van toepassing) : BOPA

Beschrijving situatie : Het verbouwen en restaureren van een rijksmonument.

Kanttekeningen : geen

Plan eerder behandeld : nee

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling : 8 januari 2024

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling,
Beleidsmedewerker Oversticht, Zaakbehandelaar
☒ Gemeente : Beleidsmedewerker Verkeer
Beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed (schriftelijk advies)

☐ Provincie :
☐ Waterschap :
☐ Veiligheidsregio :
☐ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu, schriftelijk advies

Kernvraag

Is het aanvaardbaar dat na de restauratie en verbouwing van het monument het voorhuis wordt verhuurd aan een derde persoon en dat het achterhuis wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten van de eigenaar van het monument. De eigenaar gaat niet zelf op het perceel wonen. De bedrijfsactiviteiten voldoen niet aan de voorwaarden voor een bedrijf aan huis.

Advies Omgevingskamer : **Akkoord, mits de voorste parkeerplaats wordt opgeheven en als voortuin wordt ingericht.**

Argumenten

Het voorliggende vooroverleg betreft de verbouwing en restauratie van het rijksmonument Gemeenteweg 83 in Staphorst. De initiatiefnemer is voornemens om het monument te

restaureren en te verduurzamen. Het voorhuis blijft als woning intact en zal aan een derde partij worden verhuurd. De eigenaren gaan niet zelf op de locatie wonen.

In het achterhuis wordt een kantoorruimte ingericht. Deze kantoorruimte zal door de eigenaar bedrijfsmatig gebruikt gaan worden. Initiatiefnemer heeft een mediakantoor (maken van onder meer documentaires). Het bedrijf van initiatiefnemer is een eenmansbedrijf. De initiatiefnemer kiest voor deze constructie omdat hij als eigenaar niet het gehele pand nodig heeft. Het toevoegen van de bedrijfsruimte aan het pand en het verhuren van het voorhuis genereert fondsen om de restauratie en de verduurzaming (mede) te financieren.

Het kantoor kan niet worden beschouwd als een bedrijf aan huis omdat de (toekomstige) bewoner van de woning niet het bedrijf voert. De kamer vindt de voorgestelde constructie wel voorstelbaar om, mede voor het behoud van het rijksmonument, een bedrijfsfunctie (kantooractiviteiten) toe te voegen. Daarnaast maken de aard van de activiteiten, kantoorwerkzaamheden op mediagebied, en het feit dat de initiatiefnemer een eenmansbedrijf voert het aanvaardbaar om af te wijken van het beleid voor een bedrijf aan huis. De impact van de kantooractiviteiten op de omgeving zal, naar verwachting, niet groot zijn. Ook wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel het wonen als de bedrijfsactiviteiten.

Op het terrein wordt een extra uitrit gerealiseerd, waarmee de bruikbaarheid van het perceel wordt vergroot. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met graskeien waarmee het perceel een groener beeld krijgt. In de huidige situatie is het perceel voornamelijk verhard.

De Kamer adviseert positief op het vooroverleg, mits goed wordt onderbouwd dat het bedrijf geen bedrijf aan huis wordt en de bedrijfsactiviteiten passen binnen een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' ('etfal', dit is een nieuwe term onder de Omgevingswet).

Conclusie

De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt in te nemen over dit plan.

Datum advies

: 12 januari 2024

Voorzitter Omgevingskamer



Advies is gebaseerd op:

- Quicksan Gemeenteweg 83 te Staphorst (14 november 2023);
- erfinrichtingsplan Gemeenteweg 83 te Staphorst (8 januari 2024);

- en overige bijbehorende stukken.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen