Advies Omgevingskamer

Oude Rijksweg 457 te Rouveen

Zaaknummer	: Z/STH21/014267
Classificatie van het plan	
Professional Categorie (CPOS)	: 2
Toetsen	: nee
Soort procedure (indien van toepassing)	: Bestemmingsplan herziening
Beschrijving situatie	: Het plan voorziet in de transformatie van een agrarisch bedrijfsperceel en (een deel van) de aangrenzende onbebouwde grond. De bestaande monumentale boerderij wordt voor het overgrote deel gerestaureerd en verbouwd. Het achterste deel van de boerderij (aangebouwde stal) en de vrijstaande kapschuur worden gesloopt. In de boerderij komen 5 winkels en 3 appartementen. Hierachter komt nieuwbouw met daarin 1 winkel, een supermarkt met magazijn en 7 appartementen. Aan de zuidwestkant komen parkeerplaatsen. Tot slot is achter de nieuwbouw een woonperceel met één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken en parkeerruimte voorzien.
Kanttekeningen	: Geen.
Plan eerder behandeld	: Ja, zie 'Advies Omgevingskamer Oude Rijksweg 457 te Rouveen, 25 november 2021'.
Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)	
Datum behandeling	: 27 september 2021
Aanwezige leden	
☒ Vaste leden	: Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht
☒ Gemeente	: Zaakbehandelaar Beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed Beleidsmedewerker Verkeer
☒ Provincie	: schriftelijke reactie: geen opmerkingen
☒ Waterschap	: schriftelijke reactie: geen opmerkingen
☐ Veiligheidsregio	:
☒ Omgevingsdienst	: Beleidsmedewerker Milieu

Kernvraag
Zijn de gewenste functies met bijbehorend ruimtebeslag (bouwvolume) en inrichting van het omliggend terrein ruimtelijk aanvaardbaar aan de Oude Rijksweg 457 in Rouveen?

Advies Omgevingskamer : **Niet akkoord**

Argumenten
De Omgevingskamer waardeert vanuit maatschappelijk oogpunt de plannen van de initiatief-nemer om een supermarkt/centrumvoorziening te realiseren. De Kamer onderkent het belang van een supermarkt in Rouveen. Verder constateert de Kamer dat bij de aangepaste plannen meer aandacht is voor de monumentale waarden van het bestaande Rijksmonument. Wat betreft milieu zouden de plannen (met de nodige aanvullende onderzoeken, maatregelen en motivering) uitvoerbaar kunnen zijn. Des ondanks kan de kernvraag niet positief beantwoord worden.

De Omgevingskamer heeft in 2020 bij de boordeling van het eerste plan reeds geoordeeld dat de nieuwe ontwikkeling een zeer fors programma heeft. Hoewel het aangepaste plan op een aantal punten verbetering geeft, is het programma gelijk gebleven. Dit programma is te omvangrijk, niet in balans met de waarden van de plek en doet ernstig afbreuk aan het rijks beschermd dorpsgezicht. De locatie wordt ondergeschikt gemaakt aan de gewenste functies. Daarnaast ontbreekt in de planvorming een historisch-ruimtelijke analyse als basis voor de ontwikkelingen. De Kamer blijft dan ook negatief over de inpassing van het plan in het (historisch) ruimtelijk karakter van het beschermd dorpsgezicht. Het één en ander wordt hierna nader gemotiveerd.

<u>Ruimtelijke inpassing is het beschermd dorpsgezicht</u>
De Kamer heeft tijdens de behandeling van het eerste plan reeds vastgesteld dat de ontwikkeling plaatsvindt op een waardevolle en kwetsbare plek binnen het rijks beschermd dorpsgezicht van Staphorst. Namelijk in de directe nabijheid van de Hervormde Kerk Rouveen en een waardevol nog gaaf stuk slagenlandschap en kenmerkende bebouwing. Dit gedeelte van het beschermd dorpsgezicht wordt onder andere gekenmerkt door smalle kavels, een vrij open karakter, doorzichten naar het achterliggende landschap en een lagere bebouwingsdichtheid met kleinere eenheden. De locatie vraagt daardoor extra zorgvuldigheid ten aanzien van de ruimtelijke inpassing in de omgeving.

De structuur van deze locatie kenmerkt zich door de voor Staphorst typische bebouwing, ingetogen architectuur van boerderij (Rijksmonument) met siertuin en bijgebouwen in een landelijke setting. Met een landelijk, groen karakter, doorzichten naar de achter gelegen stukken land en karakteristieke singelbeplanting aan de zijden. De weides liggen hier tot aan de Streek, dat is van bijzondere waarde.

Het gewenste programma vraagt, door de combinatie van de verschillende functies, om een groot ruimtebeslag. Het plan zorgt niet alleen voor een forse toename in vloeroppervlak en bouwmassa, maar ook voor de bijbehorende inrichting van het omliggende terrein. Op het zijerf is veel (semi) verhard terrein nodig voor parkeren van auto's en fietsen, stalling van winkelwagens, afvalinzameling en bijbehorende verlichting. De locatie kan deze consequenties

van het gewenst programma niet dragen. Het vrijwel volledig vol zetten van de open groene ruimtes als gevolg van de nieuwe functies op dit perceel is niet aanvaardbaar.
Ook de invulling van de voortuin past niet binnen de karakteristieken van het beschermd gezicht. De voorgestelde ontwikkeling doet daarmee ernstig afbreuk aan de hiervoor beschreven waarden van het beschermd gezicht. Bovendien worden er geen kwaliteiten toegevoegd, maar alleen kwaliteiten ingeleverd.

<u>Verkeer en parkeren</u>
De Omgevingskamer heeft in maart 2020 reeds geconstateerd dat het plan verkeerskundig gezien op deze locatie op voorhand niet gewenst is. De locatie ligt namelijk direct aan de Oude Rijksweg (drukke doorgaande weg) in het centrum van Rouveen. De voorgestelde ontwikkeling genereert circa 1000 verkeersbewegingen per dag, wat zorgt voor een flinke toename van kruisend en afslaand verkeer. De ontwikkeling kan daardoor een negatief effect hebben op de verkeersveiligheid in het centrum van Rouveen. De Kamer ziet de mogelijkheden voor dubbelgebruik van de parkeerplaatsen op de zondag, maar dit voordeel weegt niet op tegen de verkeerskundige nadelen. De aangepaste plannen nemen de verkeerskundige bezwaren niet weg.

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

Datum advies **: 6 oktober 2021**

Voorzitter Omgevingskamer

[redacted]

Advies is gebaseerd op:
- Quickscan Oude Rijksweg 457, 2 september 2021;
- diverse tekeningen en overige stukken, behorende bij de Quickscan.