Het Oversticht

gemeentelijke adviescommissie

[redacted]

Zwolle, 1 juli 2024

Ons Kenmerk: R35661-2024
Uw Kenmerk: -
Betreft: nieuwbouw van winkels en appartementen
Adres: Oude Rijksweg 457
Inlichtingen bij: [redacted]

Geachte heer, mevrouw,

Bovengenoemde aanvraag voor de nieuwbouw van winkels en appartementen is op 14 mei 2024 voor advies binnengekomen bij de gemeentelijke adviescommissie.

De gemeentelijke adviescommissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan onder nummer V10278-2024.

BEOORDELINGSKADER De gemeentelijke adviescommissie adviseert op grond van de Omgevingswet en de criteria voor '*Bijzonder welstandsregime*' in de welstandsnota van de gemeente Staphorst.

Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object, maar ook in haar details getoetst, de *esthetische* benadering.

Naast de onderstaande aspecten voor een bijzonder welstandsregime zijn ook de volgende specifieke aspecten voor een beperkt en een regulier welstandsregime van belang:

- *Het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk.*
- *De materiaaltoepassing en het kleurgebruik ten opzichte van de omgeving.*
- *De vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding.*
- *De keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap.*
- *De materiaaltoepassing en het kleurgebruik van het object als geheel.*

Een bijzonder welstandsregime sluit af met de volgende aspecten:

- *De keuze tussen continuerend of contrasterend materiaalgebruik: baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen.*
- *De toepassing van kleuren: natuurlijke materiaaltinten of kleur als toegevoegd compositiemiddel.*
- *De detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen.*
- *De materiaaltoepassing en het kleurgebruik van de onderdelen van het object.*

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

BEVINDINGEN De aanvraag betreft de verbouw van een boerderij met de beschermde status van Rijksmonument, gelegen langs de Oude Rijksweg in Rouveen. Een deel van de boerderij en niet-monumentale schuren zullen gesloopt worden en vervangen door nieuwbouw in de vorm van schuren ten behoeve van winkels en appartementen. Het terrein zal heringericht worden ten behoeve van een parkeerterrein, laden en lossen en elementen behorende bij de nieuwe winkels (bijvoorbeeld ten behoeve van opstelling van winkelwagentjes).
De ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan. Door de professional is aangegeven dat van gemeentewege medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan is toegezegd aan dit initiatief, en dat de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie positief geadviseerd hebben. Dit van belang voor de welstandsadvisering; deze advisering heeft namelijk geen betrekking op de afwijking van het bestemmingsplan en de monumentale waarden. Dit advies richt zich op de verschijningsvorm van de bebouwing en de terreininrichting op basis van het welstandsbeleid.
Gesteld kan worden dat de eerder gemaakte opmerkingen verwerkt zijn in het aangepaste plan. De bebouwing sluit nu goed aan bij de bebouwingskarakteristiek in deze omgeving en voldoet aan het welstandsbeleid. Wel wordt nog opgemerkt dat voor het houtwerk antraciet (RAL 7016) wordt voorgesteld, maar dat een donkerbruin-zwarte tint passender zou zijn, bijvoorbeeld RAL 8022.
De terreininrichting is rustiger geworden en optimaal vergroend en ingepast in deze context, rekening houdend met de parkeernormen.
Op grond van het beleid wordt dan ook positief geadviseerd.

CONCLUSIE **De gemeentelijke adviescommissie concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.**

Hoogachtend,
namens de gemeentelijke adviescommissie

[redacted]rpsbouwmeester