Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Fysieke Leefomgeving**	Behandelend ambtenaar: [redacted]	Telefoonnummer: **(0522) 46 7[redacted]**	Paraaf manager: [redacted]	Registratienummer: **ADV/21 - 16031**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH21/014267**
Datum: **1 december 2021**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: **33**

Onderwerp:
innemen standpunt vooroverleg perceel achter Oude Rijksweg 457 te Rouveen

Te behandelen in college B&W: 07-12-21
Beslissing college B&W:

1. Een negatief standpunt in te nemen over het verzoek voor het realiseren van een supermarkt, zes ondersteunende winkels, tien appartementen, één vrijstaande woning en bijbehorende parkeerplaatsen aan de Oude Rijksweg 457 te Rouveen;
   Aangezien het programma opnieuw te fors is adviseert het college de initiatiefnemer het plan af te schalen;
   Daarbij, gelet op het maatschappelijk belang, alleen de volumes 'Rijks-monumentale boerderij' en 'benodigde supermarkt' als basis te nemen voor een passende ontwikkeling op deze locatie.
   Het besluit voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen aan de gemeenteraad.

Advies:

1. Een negatief standpunt innemen over het verzoek voor het realiseren van een supermarkt, zes ondersteunende winkels, tien appartementen, één vrijstaande woning en bijbehorende parkeerplaatsen aan de Oude Rijksweg 457 te Rouveen;
2. Uw besluit voor EPOS-raadsconsultatie voorleggen aan de gemeenteraad.

Bijlage:

1. QuickScan Oude Rijksweg 457 te Rouveen;
2. Advies Omgevingskamer d.d. 6 oktober 2021
3. Stukken behorende bij Quick Scan Oude Rijksweg 457 te Rouveen (13 pdf bestanden: 11 tekeningen , VPO feb 2018, en DPO juni 2019);
4. Advies Omgevingskamer d.d. 25 november 2020 ;

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding

Op 3 september 2021 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het realiseren van een supermarkt, zes ondersteunende winkels, tien appartementen, één vrijstaande woning en bijbehorende parkeerplaatsen aan de Oude Rijksweg 457 te Rouveen. Samengevat voorziet het plan in de transformatie van het agrarische 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 (aangebouwd 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.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Veegplan de Streek'. Voor meer inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het plan verwijs ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan. De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 27 september 2021 behandeld en heeft een negatief advies gegeven.

Dit is de tweede keer dat een plan wordt ingediend om onder andere een supermarkt te realiseren een de Oude Rijksweg 457. Op 8 december 2020 heeft u een negatief standpunt ingenomen over het eerste plan (ADV/20-15069).

Argumenten

1. De Omgevingskamer geeft een negatief advies

De Omgevingskamer heeft geadviseerd over de volgende kernvraag: 'Zijn de gewenste functies met bijbehorend ruimtebeslag en inrichting van het omliggend terrein ruimtelijk aanvaardbaar aan de Oude Rijksweg 457 in Rouveen?'.

De Omgevingskamer waardeert vanuit maatschappelijk oogpunt de plannen van de initiatiefnemer 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 beter omgegaan is met de monumentale waarden van het bestaande Rijksmonument. Ook 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 is in het advies van de Omgevingskamer nader gemotiveerd.

2. de raad heeft er eerder via het stellen van vragen blijk van gegeven betrokken te willen zijn bij de plannen.

Een negatief standpunt wordt normaal gesproken niet voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd, omdat dit een bevoegdheid van het college is. In dit specifieke geval wordt voorgesteld hiervan af te wijken en het advies wel voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen. De gemeenteraad heeft namelijk onder andere in de raadsvergadering van 17 november 2020 vragen gesteld over dit dossier.

Toelichting

Kanttekeningen
In aansluiting op het advies van de Omgevingskamer wordt nog de volgende informatie toegevoegd met betrekking tot de aspecten Verkeer en Monumentale waarde.

Verkeer
Na de eerste behandeling in de Omgevingskamer heeft, op verzoek van de initiatiefnemer, een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de beleidsmedewerker Verkeer en Vervoer over de knelpunten die op verkeerskundig vlak ontstaan als de ontwikkeling gerealiseerd zou worden. Tijdens dit gesprek is onder andere gesproken over de ontsluiting op de Oude Rijksweg en de mogelijkheden om de interne routing te verbeteren. Deze punten zijn, naast het generen van een groot aantal extra verkeersbewegingen, ook genoemd als knelpunten in het verslag na de eerste behandeling van de beoogde ontwikkeling in de Omgevingskamer. Bij de tweede behandeling is geconstateerd dat ten aanzien van de ontsluiting en de interne routing verbeteringen zijn doorgevoerd. Er is echter ook geconstateerd dat de aangepaste plannen geen significante gevolgen hebben voor de toename van het aantal verkeersbewegingen. Dat betekent dat dit een knelpunt blijft.

Monumentale waarde
Op 2 maart 2020 was de eerste behandeling van het plan in de Omgevingskamer. Het plan is toen teruggenomen door de initiatiefnemer. In dit plan was sprake van een grote aantasting van het rijksmonument. Initiatiefnemer was hierbij van mening dat de monumentale status onterecht was. Tijdens de behandeling van het plan door de kamer is de mogelijkheid op tafel gekomen om een verzoek tot afvoer van de monumentenlijst in te dienen bij de Minister.

Aangezien een locatiebezoek met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) vanwege de beperkende corona-maatregelen niet mogelijk bleek, zijn schriftelijke stukken door de gemeente ingediend op basis waarvan in augustus 2020 een préadvies over het plan door de RCE is uitgebracht. Geadviseerd is om het programma te verkleinen, zodat het beter aansluit bij het monument, het erf en de omgeving.

Op 16 november 2020 is een aangepaste versie van het plan in de Omgevingskamer besproken, hetgeen geleid heeft tot een negatief advies. In dit plan zou het rijksmonument volledig worden gesloopt, terwijl de tips uit het preadvies niet geleid hebben tot wezenlijke aanpassingen van de plannen.

Een daarna door initiatiefnemer ingediend verzoek tot afvoer van de monumentenlijst, is door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap op 1 maart 2021 afgewezen.

In het kader van de zoektocht naar een haalbaar plan, heeft halverwege juni 2021 een locatiebezoek plaatsgevonden met de RCE en initiatiefnemer. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe Quick Scan met een aangepast plan, die op 27 september 2021 is besproken in de Omgevingskamer. Alhoewel meer rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument, komt de Omgevingskamer opnieuw tot een negatief advies. Het totale programma blijft namelijk naar de mening van de Omgevingskamer te fors.

De gemeente heeft de RCE verzocht om op korte termijn een herzien preadvies uit te brengen ten aanzien van de laatste versie van het plan. Tot op heden is dit advies nog niet ontvangen.

Risico's
Geen.

Financiën (subsidies, belastingen)
De kosten voor het beoordelen van het vooroverleg worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Toelichting

Uitvoering
Uw standpunt is geen formeel ‘besluit’ in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. De initiatiefnemer kan daarom geen bezwaar of beroep instellen. Hiervoor moet een formele aanvraag worden ingediend.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt.

Raad
Zie onder argumenten.