Advies Omgevingskamer

Oude Rijksweg 457 te Rouveen

Zaaknummer : Z/STH23/016943

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2

Toetsen : nee

Soort procedure (indien van toepassing) : Bestemmingsplan

Beschrijving situatie : Het plan voorziet in de transformatie van een agrarisch bedrijfsperceel en (een deel van) de aangrenzende onbebouwde grond. De bestaande rijksmonumentale boerderij wordt voor het overgrote deel gerestaureerd en verbouwd. Het achterste deel van de boerderij (aangebouwde stal) en de vrijstaande kapschuur worden gesloopt. Ter plaatse van de aangebouwde stal wordt een nieuw verlengde van de boerderij gebouwd. In de boerderij komen 5 winkels en 1 appartement. Hierachter komt nieuwbouw met daarin een supermarkt met magazijn en 7 appartementen. Aan de zuidwest zijde komen parkeerplaatsen. Tot slot is achter de supermarkt een woonperceel met één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken voorzien.

Kanttekeningen : Het college heeft over een eerder verzoek uit 2021 een negatief standpunt ingenomen op 7 december 2021. De gemeenteraad heeft vervolgens naar aanleiding van de EPOS-raadsconsultatie een motie (M138) aangenomen. Met de motie zijn kaders en richtlijnen meegegeven voor de verdere ontwikkeling van het plan.

Plan eerder behandeld : ja, zie 'Verslag Omgevingstafel Oude Rijksweg 457 te Rouveen, 8 februari 2023'

Behandeling door Omgevingskamer (video bellen)

Datum behandeling : 17 juli 2023

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, senior Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente	: Zaakbehandelaar Beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed Beleidsmedewerker Verkeer Beleidsmedewerker Wonen
☐ Provincie	: Afgemeld
☒ Waterschap	: Casemanager
☒ Rijksdienst Cultureel Erfgoed	: Adviseur architectuurhistorie
☒ Omgevingsdienst	: Beleidsmedewerker Milieu

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

Advies Omgevingskamer : **Niet akkoord**

Omschrijving proces
Op 19 juni 2023 heeft de gemeente een verzoek ontvangen voor de transformatie van een agrarisch bedrijfsperceel naar een perceel met supermarkt, ondersteunende winkels en woningen. Dit verzoek is een vervolg op een eerder behandeld plan waarover het college in 2021 een negatief standpunt heeft ingenomen.

Het verzoek dat nu voorligt is op 6 februari 2023 in de Omgevingstafel behandeld. Naar aanleiding van de behandeling in de Omgevingstafel is het plan op onderdelen aangepast en ingediend als definitieve concept aanvraag op 19 juni 2023. Deze definitieve conceptaanvraag ligt nu voor en is in de Omgevingskamer behandeld. De Kamer adviseert het college, maar geeft geen antwoord op de vraag of aan de kaders en richtlijnen van de motie (M138) van de raad wordt voldaan. Die beoordeling is aan de gemeenteraad van Staphorst.

Ten aanzien van de omvang van het plan (vergeleken met het eerdere plan) kunnen wel de volgende conclusies getrokken worden:
- het aantal appartementen is teruggebracht van 10 naar 8;
- het aantal winkels is teruggebracht van 7 naar 6 (inclusief supermarkt);
- de oppervlakte van het totaal aan winkelfunctie is toegenomen van1.195m^2 naar 1.470 m^2;
- het volume van het dak van de supermarkt is verkleind omdat één grote kap is gewijzigd naar 2 kleinere kappen.

Positieve aanpassingen
De Omgevingskamer is positief over een aantal aangepaste onderdelen van het plan en de detailuitwerking daarvan. Voorafgaand aan het indienen van het verzoek heeft overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) over de transformatie van de rijksmonumentale boerderij. De adviezen van de RCE over het behouden en versterken van de karakteristieke eigenschappen van het monument zijn overgenomen. Er is rekening gehouden met de karakteristieke elementen aan de binnen- en buitenkant van de boerderij. De Kamer is

hier positief over en ziet dat het monument hiermee voldoende behouden blijft. Ook de aangepaste inrichting van de voortuin van het rijksmonument wordt als positief ervaren door de Kamer.

Verder is de Kamer positief over het terugbrengen van het volume van de nieuw te bouwen supermarkt. Het dak is met het aangepaste plan is voorzien twee kleinere kappen in plaats van één grote kap. Het volume van de nieuwbouw is volgens de Kamer nog steeds fors, maar de hoogte en vorm van het dak past wel beter in de omgeving ten opzichte van het vorige plan.

Tot slot is de Kamer positief over de beoogde sector en het prijssegment voor de nieuw te realiseren appartementen. Het gaat om 8 koopappartementen die beoogd zijn voor de lokale markt en gericht op starters.

Argumenten advies
Hoewel de Kamer op onderdelen positief is, komt de Kamer na een integrale afweging van alle relevante aspecten toch tot een negatief advies. Hoofdzakelijk vanwege de negatieve (ruimtelijke) impact van het plan op de omgeving en het te volle programma binnen het plangebied zelf.

Ruimtelijke impact op de omgeving
Volgens de Kamer is de locatie niet geschikt voor het totale programma dat is beoogd op de locatie. In de eerste plaatst genereert een supermarkt met magazijn en 5 winkels (1.785m^2) naar verwachting meer verkeerbewegingen dan het perceel en dat gedeelte van de Oude Rijksweg aan kunnen. In deze fase van het plan is nog geen verkeersonderzoek uitgevoerd, maar door de professional is wel een schatting gemaakt van de toename van verkeersbewegingen op basis van de CROW normen. De Kamer voorziet op basis van die cijfers dat in de toekomst problemen ontstaan voor de verkeersafwikkeling van het terrein en op de Oude Rijksweg. Ten opzichte van het vorige plan is ook een toename van het aantal verkeersbewegingen geconstateerd. In het vorige plan was de oppervlakte van de buurtsupermarkt 859 m2, in voorliggend plan is de oppervlakte van de full-service supermarkt 966 m2. Een buursupermarkt genereert gemiddeld 70 verkeersbewegingen per 100 m2 oppervlak en een full-service supermarkt 97 verkeersbewegingen per 100 m2. Volgens de CROW normen genereert de totale ontwikkeling volgens voorliggend plan 1250 verkeerbewegingen per dag, inclusief winkels en woningen. In het vorige plan was dat 939 verkeerbewegingen per dag. Ten opzichte van de huidige situatie is dit in beide gevallen een forse toename die niet wenselijk is.

Verder hecht de Kamer waarde aan het open en landelijke karakter van dit deel van het beschermd dorpsgezicht. De locatie bevindt zich binnen een waardevol nog gaaf stuk slagenlandschap met kenmerkende bebouwing bestaande uit smalle kavels en een open karakter. Het beoogde programma vraagt een groot ruimtebeslag door de combinatie van de verschillende functies. Niet alleen het bebouwd oppervlak neemt fors toe, maar ook het omliggende terrein wordt vrijwel geheel ingericht ten behoeve van de nieuwe functies. Een groot gedeelte van het terrein wordt bebouwd en (semi) verhard, met als gevolg het verdwijnen van het open karakter en de zichtbaarheid daarvan vanuit de omgeving. Tevens ontstaat er een extra verharde pleinruimte, gericht op sociale ontmoeting voor de winkels. Dat is op zichzelf een mooi

streven. Echter door de functionele elementen zoals het stallen van winkelwagens en fietsen, zonder enige groene inrichting stelt de kamer vraagtekens bij de kwaliteit van deze ruimte en constateert vooralsnog dat het een toename van verhard oppervlakte betreft zonder veel kwaliteit toe te voegen.

Inrichting plangebied
Volgens de Kamer kan het perceel het totaal van de beoogde functies niet dragen. Door de grote ruimtevraag verdwijnt de bestaande laanstructuur. Deze laanstructuur is kenmerkend voor dit deel van het beschermd dorpsgezicht en deze wordt volgens de Kamer nog onvoldoende teruggebracht. De professional heeft tijdens de behandeling in de Omgevingskamer aangegeven dat de laanstructuur nog versterkt kan worden bij een vervolgplan door meer bomen te planten. Hier zou ruimte voor zijn tussen de parkeerplaatsen in. De Kamer vraagt zich af of hier daadwerkelijk ruimte voor is.

Het plan brengt een forse toename van de parkeerbehoefte met zich mee. De toename is berekend op basis van de Nota parkeerkengetallen van de gemeente. In de berekening is uitgegaan van de onderkant van de bandbreedte en een full-service supermarkt. De totale behoefte komt op basis daarvan uit op 64 parkeerplaatsen. De inrichtingstekening geeft aan dat er ruimte is voor 66 parkeerplaatsen. Volgens de Kamer moet echter uit worden gegaan van het midden van de bandbreedte. Als op basis van het midden van de bandbreedte de behoefte wordt uitgerekend, dan komt dat neer op een behoefte van 82 parkeerplaatsen. Dit zou betekenen dat in het plan nog ruimte moet worden gevonden voor 16 parkeerplaatsen. Daar is volgens de Kamer geen plek meer voor omdat het programma al te vol is. Wanneer uit wordt gegaan van een buurtsupermarkt in plaats van een full-service supermarkt zou de behoefte lager liggen, namelijk 68 parkeerplaatsen. Hier zou wellicht nog ruimte voor gevonden kunnen worden op het perceel.

Verder is van belang dat voldoende waterbergende maatregelen worden genomen, die in verhouding staan met de toenemende verharding. De Kamer geeft aan dat in het plan hier nog te weinig rekening mee is gehouden, waardoor de verwachting is dat op piekmomenten problemen zullen ontstaan. Naast de beoogde wadi zal dus meer ruimte nodig zijn op het perceel om water te bergen. Daar lijkt volgens de Kamer geen ruimte meer voor te zijn, temeer omdat er meer uitdagingen (met name parkeren, terugbrengen laanstructuur) zijn die ook nog een aanvullende ruimtevraag met zich meebrengen.

De initiatiefnemer kiest ervoor om achter de supermarkt een nieuwe vrijstaande woning en bijgebouw te realiseren, bedoelt om zelf in te wonen. De Kamer heeft de wens gehoord, maar ziet niet waarom hiervoor wordt gekozen. Het perceel wordt volgens de Kamer namelijk al overbevraagd en er zijn geen ruimtelijke- en sociaal maatschappelijke argumenten die de realisatie van de vrijstaande woning verantwoorden. Tevens is de afstand tussen de supermarkt en de nieuwe woning volgens de Kamer maar beperkt. Deze plek biedt volgens de Kamer juist ruimte om een gedeelte van het open karakter van het perceel te behouden, het perceel groener in te kunnen richten, meer water te kunnen bergen en/ of ruimte om meer parkeerruimte te kunnen realiseren. Hier wordt met dit verzoek echter bewust niet voor gekozen.

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

Datum advies : 20 juli 2023

Voorzitter Omgevingskamer



Dhr. G.J. van Dijk

Advies is gebaseerd op:

- Quickscan Oude Rijksweg 457 te Rouveen (12 juni 2023);
- erfinrichtingsplan Oude Rijksweg 457 te Rouveen (1 juni 2023);
- en overige bijbehorende stukken.