gemeente Staphorst

Quickscan

Behorende bij een conceptaanvraag/aanvraag vooroverleg ‘handelen in strijd regels RO’

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Herontwikkeling vm. Agrarisch erf voor centrumvoorzieningen en vrijstaande woning
Datum indiening : februari 2020
Met wijziging : 2 september 2021
Locatie van het plan : Oude Rijksweg 457, Rouveen

Contactgegevens aanvrager

Naam :
Adres :
Telefoonnummer :
Emailadres :

Contactgegevens gemachtigde, professional en coördinator

Naam :
Telefoonnummer :
Emailadres :
Website :

Contactgegevens professional planologisch

Naam :
Telefoonnummer :
Emailadres :
Website :

Openbaarheid

Aanvrager stemt ermee in dat de (inhoud van de) Quickscan openbaar mag zijn: ~~ja~~/**nee**

Beschrijving van het plan

Aanleiding
Met dit plan is een transformatie van het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457 beoogd. De transformatie omvat de realisatie van een supermarkt met ondersteunende voorzieningen en/of winkels, appartementen en een woonperceel voor een vrijstaande woning.

Geschiedenis
Omstreeks 2010 is het voornemen ontstaan om het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457 te herontwikkelen. De reden hiervoor is de verplaatsing van het melkveebedrijf naar de Klaas Kloosterweg West 12a. Het voornemen destijds bestond uit het splitsen van de bestaande boerderijwoning in twee woningen en nieuwbouw van vier woningen, in twee blokken (twee-onder-een-kap) op het achtererf. Het voornemen is vooreerst mondeling opgenomen met de wethouder en ambtenaren. Daarbij werd geopperd dat de realisatie van een supermarkt in Rouveen wenselijk is en deze locatie daarvoor geschikt zou zijn. Er zou intern beraad worden gevoerd en de fam. Bisschop zou nader geïnformeerd worden.

Omdat duidelijkheid over de mogelijkheid van de herontwikkeling voor een supermarkt uitbleef heeft de fam. Bisschop vervolgens in november 2012 bij de gemeente een principeverzoek ingediend voor splitsing van de boerderij en aanvullende woningbouw. Naar aanleiding van het principeverzoek is de fam. Bisschop van gemeentewege benaderd over de mogelijkheid om hun perceel te herontwikkelen voor vestiging van een supermarkt.

Op 1 september 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna college) besloten in principe medewerking te verlenen om de bestaande boerderij Oude Rijksweg 457 te splitsen naar drie wooneenheden en medewerking te verlenen aan de bouw van 2 half vrijstaande woningen achter de boerderij conform de beleidsnotitie ‘open plekken Staphorst’. Deze principe uitspraak is bij brief van 10 september 2015 (verzonden 15 september 2015) bevestigd. Daarbij zijn enkele voorwaarden gesteld. Begin 2017 is de aanvrager geadviseerd de planontwikkeling uit te stellen tot de invoering van het EPOS. Vanwege het verstrijken van de tijd is bij brief van 19 december 2017 (verzonden 21 dec) de geldigheidstermijn van de voornoemde principe uitspraak verlengd tot 19 december 2019, maar is intussen verlopen.

In maart 2016 staakte de bestaande supermarkt (Oude Rijksweg 414) de activiteiten. Door middel van een partiële herziening (vastgesteld 21-05-2019) is de bestemming detailhandel reeds herzien. Vanwege het wegvallen zijn er mogelijkheden om ook in Rouveen (weer) een supermarkt te runnen. Daarbij is het een vereiste dat een supermarkt wordt aangevuld met ondersteunende winkels of boetiekjes om een compleet aanbod te kunnen bieden en de centrumfunctie te versterken.

In de zomer van 2017 in overleg met de Dorpsraad een enquête gehouden onder de bevolking van Rouveen betreffende een mogelijke vestiging van een supermarkt in Rouveen. Deze enquête is als middel gekozen om de bevolking van Rouveen te kunnen horen in dezen. In de enquête kon men de voorkeur uitspreken over twee locaties, namelijk locatie Prunuslaan (tegenover de Kerk) en de locatie Bisschop/Crediet (Oude Rijksweg 449, 451 en 457). Daarbij is tevens gevraagd naar de behoefte naar ondersteunende voorzieningen en/of winkels.

De uitkomsten van de enquête zijn door de Dorpsraad rechtstreeks aan de gemeente doorgegeven. Er is enkel medegedeeld dat uit de enquête bleek dat de voorkeur van de

bevolking uitging naar locatie Bisschop/Crediet. En dat sprake is van een zekere behoefte aan (ondersteunende) winkels.

De voorliggende locatie en drie andere locaties zijn omstreeks 2017-2018 onderzocht door de betrokken retailer betreffende de mogelijkheden voor de vestiging van een supermarkt. Daarbij is gebleken dat de voorliggende locatie om bedrijfseconomische redenen de voorkeur geniet voor de vestiging van een supermarkt.

Vervolgens is het onderzoek op welke wijze op deze locatie invulling kan worden gegeven aan een supermarkt met ondersteunende resp. aanvullende functies uitgevoerd. Aanvullend daarop is daarbij het realiseren van appartementen en een vrijstaande woning meegenomen. Inmiddels is na overleg besloten dat het project enkel betrekking zal hebben op de gronden van Bisschop (Oude Rijksweg 457) en is er een retailer voor de voorgenomen supermarkt bij de planontwikkeling betrokken.

De planontwikkeling betreffende deze transformatie van het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457 voor centrumvoorzieningen en woningen is in maart 2020 reeds voorgelegd aan de omgevingskamer. Vanwege de onmogelijkheid voor overleg met danwel een voorlopig advies van de RCE en daarmee ontstane impasse voor een beoordeling van het plan, is deze teruggenomen met de afspraak dat de omgevingskamer zich zou inzetten om alsnog een advies van de RCE te verkrijgen. Daarop is op 7 augustus jl. een preadvies van de RCE ontvangen, echter overleg over de planontwikkeling bleef onmogelijk. Vervolgens is in november 2020 het plan reeds voorgelegd aan de omgevingskamer, maar vanwege het niet (kunnen) hebben van afstemming met de RCE was een beoordeling nog steeds niet mogelijk en is het plan wederom teruggenomen. Vervolgens heeft er met inzet vanuit de omgevingskamer alsnog afstemming plaats kunnen vinden met de RCE. Daar is het nu voorliggende plan op aangepast.

Bestaande situatie

Oude Rijksweg 457 te Rouveen is een agrarisch erf met bebouwing bestaande uit een monumentale boerderij met aangebouwde stal en een vrijstaande kapschuur. Achter (oostelijk) het bebouwde erf is een klein weide perceel. Westelijk van de bebouwing is de steeg naar het achterliggende (oostelijk) woonerf Oude Rijksweg 459. Het plangebied is gelegen binnen het karakteristieke lint De Streek. In afbeelding 1 is het aanzicht van de bestaande situatie vanaf de Oude Rijksweg weergegeven.



afbeelding 1, aanzicht bestaande situatie (bron: google streetview augustus 2016)

De bebouwing is beperkt agrarisch in gebruik. Voor het agrarische gebruik is op 5 september 1994 een aanvraag Wet Milieubeheer ingediend. De aanvraag omvatte het in werking hebben van een inrichting voor droogstaand melkvee (20 stuks), jongvee tot 2 jaar (20 stuks) en stieren (12 stuks). Inmiddels is deze bedrijfsvoering onder de werkingssfeer van het activiteitenbesluit komen te vallen.

Gezien de ligging van het bedrijf in de lintbebouwing van de Oude Rijksweg en de daarmee gepaard gaande beperkingen voor wat betreft de agrarische bedrijfsvoering, is het niet wenselijk en niet rendabel aanzienlijke investeringen te doen op de locatie aan de Oude Rijksweg. Het bedrijf kan voor de komende jaren worden voortgezet. Voor de langere termijn is dat niet een reële optie. Daarom wordt gedacht aan het saneren van het agrarisch bedrijf en de gronden te herontwikkelen.

De monumentale boerderij is door verbouwingen en een uitbreiding aan de linkerzijgevel aanzienlijk aangetast. Daarmee is eerder reeds voorgesteld deze als rijksmonument af te voeren van de lijst, maar daaraan is tot op heden geen uitvoering gegeven. De staat van met name het achterste deel van de monumentale boerderij, vanaf de achterste baanderdeuren in de rechterzijgevel, is aangetast waarmee de monumentale waarde nagenoeg verdwenen is.

Westelijk van het voormalige agrarische erf is de steeg naar het achter gelegen erf Oude Rijksweg 459 gelegen. Voor dit voormalige agrarische erf is een bestemmingsplan waarbij de agrarische bestemming herzien wordt naar wonen in procedure. Aangezien het voorliggende plan een lagere milieubelasting heeft op omliggende woningen danwel de geldende agrarische bedrijfsbestemming zal daarin geen belemmering zijn gelegen.

Westelijk van de voornoemde steeg is een weide perceel gelegen welke betrokken wordt bij de (voorliggende) herontwikkeling. Tevens zal een beperkt deel van de gronden Oude Rijksweg 463 bij deze ontwikkeling betrokken worden. In de bijlagen de tekeningen met weergave van de beoogde perceelsindeling.

Gewenste situatie
Deze quickscan gaat uit van de herontwikkeling van het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457, inclusief (een deel van) de aangrenzende onbebouwde percelen, voor de vestiging van een supermarkt met ondersteunende voorzieningen en/of winkels, appartementen en woonperceel voor een vrijstaande woning. Aanvrager behoudt daarbij graag de rechten zoals toegekend in september 2015. Uiteraard zal na behandeling van deze quickscan een keuze gemaakt moeten worden welke ontwikkeling zal worden ingezet.

Hieronder per deel(gebied) een beschrijving van de gewenste situatie. Daarbij verwijzen wij naar de bijgevoegde tekeningen laatst gewijzigd 27 juli 2021.

De monumentale boerderij (monumentnummer 34407) wordt voor het overgrote deel gerestaureerd en verbouwd. Het achterste deel van de boerderij, aangebouwde stal en vrijstaande kapschuur worden ten behoeve van deze ontwikkeling gesloopt. Achter de boerderij wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een winkel/woonpand. Achter deze nieuwbouw wordt een woonperceel voor een vrijstaande woning met bijgebouw(en) gecreëerd.

Winkel/woonpand

Vormgeving
De monumentale boerderij tot aan de achterste baanderdeuren in de rechterzijgevel blijft behouden en wordt gerestaureerd en verbouwd tot winkels en appartementen. In het dak worden openingen ten behoeve van daglicht op de verdieping toegevoegd. De aanbouw aan de linker zijgevel blijft qua volume en vorm behouden, maar wordt nieuw gebouwd.

Het deel vanaf de achterste baanderdeuren in de rechterzijgevel wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw is aan de rechterzijde breder en hoger dan boerderij. De extra breedte aan de rechterzijde is vormgegeven als een overstekend dak waardoor er op de begane grond een overdekte entree ontstaat. Daarmee blijft de zijgevellijn van de boerderij behouden. Ook hier blijft de aanbouw aan de linker zijgevel qua volume en vorm behouden, maar wordt wel nieuw gebouwd.
De verbinding tussen de monumentale boerderij omvat een lager tussenlid waarna de hogere en bredere kap volgt. Dit deel vormt qua volume en vormgeving een overgang van het monumentale deel naar achterliggende nieuwbouw. Met de keuze voor een natuurlijke terughoudende kleur- en materiaalgebruik is sprake van een overgang met respect voor oud en nieuw.

Daarachter, ter hoogte van de aangebouwde stal en achterliggend weiland, wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd. Deze nieuwbouw wordt vormgegeven als agrarische bedrijfsbebouwing. Door de grotere hoogte, breedte en diepte oogt deze (nog) als volwaardige stal bij de boerderij.

Beide nieuwe bouwvolumes hebben gelijk aan de monumentale boerderij een eenvoudige hoofdvorm, soberheid in detaillering met een mix van natuurlijke materialen. Daarmee is sprake van een herkenbare schuurvorm met streekeigen uitstraling. Ten behoeve van de winkels zal niet worden voorzien in “schreeuwende” kleuren en reclame. Met subtiele vormgeving zal uiting worden gegeven aan de herkenbaarheid van de te vestigen supermarkt en ondersteunende resp. aanvullende winkels.

De grondslag van de bestaande boerderij en aangebouwde stal blijft in hoofdzaak behouden en wordt vergroot aan de achterzijde. Daarbij komt de bestaande kapschuur als bebouwing te vervallen.

Indeling
Op de begane grond van deze bebouwing wordt voorzien in winkelruimte bestaande uit ruimtes voor een supermarkt met magazijn en ruimtes voor een zestal ondersteunende winkels. De bevoorrading van de supermarkt zal worden gerealiseerd aan de achterzijde van de nieuwbouw. Daarbij zal voorzien worden in een overdekt laad- en losplaats waarvan de gevel grenzend aan het woonperceel voor de vrijstaande woning wordt doorgetrokken tot aan de gevel van de nieuwbouw. In deze gevels wordt optisch staldeuren verwerkt zodat deze ogen als gevels van een agrarisch gebouw. Deze gevel zal moeten voorzien in een voldoende geluidswering ten bate van de beoogde vrijstaande woning.

Op de verdieping van beide bouwvolumes is voorzien in appartementen. Deze zijn bereikbaar via inpandige entrees. De appartementen in het achterste bouwvolume zijn vanaf de entree bereikbaar via een galerij. Tevens zijn bij de entrees de bergingen voor de appartementen gesitueerd.

De kleinere winkelruimtes zullen plaats bieden voor ondersteunende voorzieningen en/of winkels. Deze zijn een voorwaarde vanuit de retailer voor de supermarkt om te voorzien in een aantrekkelijk winkelklimaat. De appartementen zullen vanwege hun omvang voornamelijk voorzien in de behoefte van starters en ouderen. Zowel de winkels als de appartementen zullen beschikbaar zijn op basis van een marktconforme huur en/of koopprijs.

(Openbare) inrichting
De omliggende gronden zullen hoofdzakelijk worden ingericht ten behoeve van parkeren en bereikbaarheid. Zoals aangegeven worden de westelijk, van de bestaande steeg naar Oude Rijksweg 459, gelegen gronden (deels) betrokken bij deze herontwikkeling. De voortuin van de boerderij zal buiten het in te richten parkeerterrein worden gehouden waardoor sprake blijft van de voor de Streek karakteristieke groene voortuin. Daarbij wordt in deze voortuin met bestrating een verbinding gecreëerd naar het centrum van Rouveen. Deze verbinding bestaat uit het door laten lopen van de bestaande accentueringsvlakken in de bestrating.

De parkeerruimte is bereikbaar via twee uitwegen, waarbij sprake is van eenrichtingsverkeerstroom van de bezoekers . De bevoorrading van de supermarkt zal geschieden via een afzonderlijke toegang aan de zuidwestzijde. De parkeer en verkeersruimte zal worden ingekleed met hagen en solitaire bomen waarmee het groene karakter zoveel mogelijk behouden blijft. Tevens worden de parkeervakken grotendeels verlaagd aangelegd met een groene halfverharding (grasstenen). De verlaagde aanleg komt de hemelwaterafvoer ten goede en de grasstenen dragen bij aan het behoud danwel herstel, van de groene uitstraling. De solitaire bomen zijn zoals gebruikelijk in De Streek georiënteerd langs de stegen en de Oude Rijksweg, waardoor de oorspronkelijke verkavelingsgrenzen inzichtelijk blijven. Met deze wijze van inrichten blijft zover mogelijk het kleinschalige karakter van deze gronden aan De Streek behouden.

De toegang van het nieuwe woonerf alsmede het bestaande woonerf Oude rijksweg 459 en 461 verlopen via de parkeerplaats. Daarbij blijft de situering van deze toegang nagenoeg gelijk aan de bestaande steeg. Deze stegen zullen in het straatbeeld inzicht blijven door zichtbaar te laten in de bestrating en/of inrichting van het gebied. De meest zuidelijke steeg zal door middel van materiaal- en kleurgebruik van de bestrating specifiek vormgegeven worden als zijnde een ‘karrespoor’

Woonerf
Op het achter de bestaande bebouwing gelegen weideland wordt voorzien in een woonperceel voor een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken. De woning is bedoeld voor de huidige bewoners, de voormalig agrariërs, van de boerderij, welke op ‘eigen grond’ willen blijven wonen.

De woning zal worden vormgegeven conform de kenmerken van het open plekken beleid. Op het woonerf zal voorzien worden in eigen parkeerruimte. Het erf zal worden omzoomd met een afschermende haag.

Planologisch
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan De Streek, Veegplan gemeente Staphorst (vastgesteld 2019-07-09). Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ met functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig’. Er is voorzien in een bouwvlak welke het overgrote deel van het plangebied bestrijkt. Ter hoogte van de monumentale boerderij is voorzien in de bouwaanduiding ‘karakteristiek’.

De bestaande steeg is aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde-Steeg'. Het westelijk van de steeg gelegen weideperceel is niet voorzien van een bouwvlak. Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. In afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



afbeelding 2, uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voornoemde herontwikkeling van het agrarische erf ten behoeve van centrumvoorzieningen en wonen is niet bij recht toegestaan op grond van het voornoemde bestemmingsplan.

Procedure

Procedure
Ten behoeve van deze herontwikkeling zal een procedure partiële herziening van het bestemmingsplan door lopen worden. Voor het bouwen, slopen, aanleggen en andere aan dit project verwante activiteiten zal een omgevingsvergunning worden ingediend.

Eventueel zal de procedure bouw en wijzigen monument voor de verbouw van, en nieuwbouw aan de monumentale boerderij worden gecoördineerd met de bestemmingsplanprocedure. Dit wordt na een uitspraak in dezen bij de uitwerking nader bepaald.

In deze fase is een advies alsmede uitspraak betreffende de planologische medewerking voor het realiseren van winkels, supermarkt, appartementen en vrijstaande woning met bijgebouw gewenst. De exacte uitwerking van de detaillering van de uitvoering alsmede inrichting van de gebouwen en gronden volgt nader. Daarbij zal de retailer voor de supermarkt nadrukkelijk worden betrokken.

Ten behoeve van een onderbouwing van de economische haalbaarheid van het plan zijn de tekeningen en toelichting van de omgevingsaspecten, in detail uitgewerkt. In de nadere uitwerking kunnen aanpassingen volgen waarbij wederom aangetoond zal worden dat voldaan wordt aan de geldende beleidsuitgangspunten danwel wetgeving.

Toelichting in Omgevingskamer

Aanvrager en/of professional wenst het plan toe te lichten in de Omgevingskamer: **ja**/~~nee~~

Ruimtelijke motivatie
Het bestaande agrarische bedrijf ter plaatse is op den duur niet meer toekomstbestendig. Daarmee is gezocht naar een herontwikkeling van de gronden. Daarbij is een passende functie van de monumentale boerderij gewenst om een goed onderhoudsniveau te (kunnen) behouden. Een invulling met toegevoegde waarde voor Rouveen heeft de voorkeur van initiatiefnemer. Daarnaast is de sterke wens van ouders van initiatiefnemer, welke de monumentale boerderij bewonen, om op deze gronden te kunnen blijven wonen van belang.

In eerste instantie lag herontwikkeling tot wonen het meest voor de hand. Echter omdat in Rouveen geen supermarkt meer aanwezig is, is deze herontwikkeling onderzocht. De quickscan in dezen gaat in op een passend winkel aanbod voor Rouveen alsmede een toevoeging van appartementen voor één of tweepersoonshuishoudens en één vrijstaande woning.

De behoefte voor een supermarkt in Rouveen is aangetoond door middel van een Distributie planologisch onderzoek (DPO). Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage. Uit de DPO blijkt dat de vestiging van een supermarkt de leefbaarheid in het dorp Rouveen aanzienlijk zal verbeteren. Tevens blijkt dat de beoogde toevoeging van een supermarkt met ca. 600 m² w.v.o. niet of nauwelijks negatieve effecten zal hebben op het functioneren van de vier supermarkten in Staphorst. Samenvattend wordt vastgesteld dat de beoogde toevoeging van de supermarkt in Rouveen niet leidt tot een distributieve ontwrichting, noch een distributieve verstoring.

De behoefte voor de appartementen, vrijstaande woning en (ondersteunende) winkels is in beeld gebracht in een marktadvies door de makelaar. Met de behandeling van het plan in de omgevingskamer d.d. 2 maart 2020 is uitleg en inzage gegeven betreffende dat advies.

De daarbij aangegeven opmerkingen en vragen zijn verwerkt in een herzien resp. aangevuld advies. Bij een nieuwe behandeling in de omgevingskamer zal wederom uitleg en inzage worden gegeven.

Om de leefbaarheid in Rouveen veilig te stellen, is de vestiging van een supermarkt en (ondersteunende) winkels van belang. Het zal de sociale cohesie en de leefbaarheid in het dorp versterken.

De situering van de vrijstaande woning op het overblijvende deel van het weide perceel is een passende invulling en voorkomt verrommeling van die gronden.

Transformatiebeleid beschermd dorpsgezicht (de Streek)
De raad van de gemeente Staphorst heeft op 14 maart 2017 de beleidsregel 'Transformatielocaties aan De Streek' vastgesteld. De notitie biedt kaders voor de wijze waarop transformatielocaties herontwikkeld kunnen worden. Het uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing in alle gevallen een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast is het doel om op de locaties zelf een ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen die als passend wordt ervaren in het beschermd dorpsgezicht. Om voornoemde te bewerkstellingen geeft het beleid een aantal doelstellingen en voorwaarden.

Vanwege de sanering van de aangebouwde veestalling is het plangebied aan te merken als een transformatielocatie. In dezen is sprake van de trede 4 van het transformatiebeleid, namelijk maatwerk binnen de kaders van de omgevingswet. Daarmee is lokaal maatwerk mogelijk. Concreet betekent dit dat het bestuur kan bepalen wat zij voor een locatie belangrijk vinden en waardoor niet hoeft te worden voldaan aan wettelijke normen op andere gebieden, zoals geluid. Door te schuiven met aspecten (milieu, archeologie, bodem, etc.) die de leefomgeving aangaan, wordt gekomen tot een maatwerkoplossing. Bij het traject van maatwerk is burgerparticipatie van groot belang. Zij kunnen invloed hebben op welke aspecten prioriteit moeten krijgen.

Zoals bij de 'Beschrijving van het plan' is aangegeven kent dit plan reeds voorgeschiedenis van overleg. Daarbij zijn de inwoners van Rouveen via de Dorpsraad reeds zijn geïnformeerd en bevraagd naar de behoefte en (voorkeurs)locatie voor een nieuwe supermarkt in Rouveen alsmede de behoefte aan (ondersteunende) winkels. In het navolgende onderdeel "Omgevingsaspecten' is aandacht besteedt aan het aspect leefomgeving.

Open plekken beleid beschermd dorpsgezicht (de Streek)
Het open plekken beleid voorziet in locaties voor solitaire woningen, specifiek binnen het beschermd dorpsgezicht. Met de beoogde vrijstaande woning wordt aan de voorwaarden uit het "Open plekken-beleid". De beleidsnota Belvedère schrijft voor dat het bebouwen van "open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter aan de stegen" moet plaats vinden door een woningtype dat is gebaseerd op de Staphorster boerderij. Daaraan zal met dit plan worden voldaan.

Het openplekken beleid schrijft voor dat de nieuwe woning ter plaatse van de bestaande bebouwing gesitueerd dient te worden. Ter hoogte van de voorgenomen woning is in de bestaande situatie geen sprake van bebouwing. Wel omvatten de gronden voor het overgrote deel bouwrechten op basis van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming.

Op grond van het open plekkenbeleid is de standaard afstand tot de voorliggende bebouwing ten hoogste 20 meter. In dezen is in de bestaande situatie sprake van een grotere afstand. Met de herontwikkeling van de voorliggende gronden ten behoeve van centrumvoorzieningen en

appartementen zal wel voldaan (kunnen) worden aan de genoemde minimale afstand van 20 meter tot de beoogde nieuwe bebouwing.

Ten behoeve van dit plan zal een erfinrichtingsplan worden opgesteld. De beoogde woning zal voldoen aan de maatgeving zoals de afmetingen van het perceel (lengte en breedte van kavel), de afstand tot omliggende bebouwing, de positionering, de nokrichting, gevelbreedte en –lengte, goot- en nokhoogte, oppervlakte en inhoudsmaat voor een woning en de bijgebouwen.

Detailhandelsvisie gemeente Staphorst
Op 7 februari 2012 heeft de gemeenteraad de visie op de toekomst van de detailhandel in de gemeente Staphorst vastgesteld. Met de detailhandelsvisie wordt aangegeven waar Staphorst momenteel staat en of er marktruimte is voor eventuele verdere uitbreiding van de detailhandel in Staphorst.

In de visie is aangegeven dat van de drie dorpskernen Rouveen de enige kern is met een beperkt dagelijks winkelaanbod. Dat was in 2011 de (inmiddels opgeheven) Spar supermarkt en enkele verspreid aan de Oude Rijksweg gelegen winkels. Daarbij is aangegeven dat in Rouveen zo'n 1.500 m2 w.v.o. aanwezig was in 2011 verdeeld over 6 winkels, waaronder de supermarkt. Het beleid is er opgericht om het zittend winkelaanbod te behouden in het belang van het leefbaarheidsperspectief.

De detailhandel visie is betreffende de supermarkt reeds behandeld in de DPO betreffende de voorgenomen supermarkt (zie bijlage)

De supermarkt voorziet in ca. 617 m² w.v.o. De voorgenomen zes kleinere winkelruimte (totaal ca 480 m² w.v.o.). Met dit voornemen is een toevoeging van ca. 1097 m² winkelruimte voorzien.

Er is een inventarisatie gedaan van het bestaande aanbod. Daarbij is gebleken dat er momenteel ca. 400 m² w.v.o. aan winkels aanwezig is binnen de bebouwde kom van Rouveen. Daarmee wordt met dit voornemen de in de detailhandelvisie aangegeven 1500 m² niet. overschreden.

Structuurvisie 2030 kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst

<u>Wonen</u>
In de visie is aangegeven dat voor de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst voldoende woningen gebouwd worden op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Dat betekent dat er meer dan in het verleden wordt gestuurd op het bouwen van woningen waar daadwerkelijke behoefte aan is: woningen voor starters en ouderen.

Naast het woningbouwgebied Rouveen-Zuid blijft er ruimte om op enkele plekken in de Streek nieuwe woningen toe te voegen, door splitsing, het opvullen van lege plekken of oude bedrijfslocaties. Dit alles met respect en ter versterking van de eigenheid van De Streek.

De behoefte voor de appartementen en vrijstaande woning, is in beeld gebracht in een marktadvies door de makelaar. Met de behandeling van het plan in de omgevingskamer zal inzage worden gegeven in het advies.

Voorzieningen
De gemeente kiest ervoor om de uitbreiding van de werkgebieden te concentreren bij de kern Staphorst. Staphorst blijft ook de hoofdkern waarin de belangrijkste concentratie van winkels en gezondheidsvoorzieningen is gebundeld. Voor Rouveen en IJhorst blijven voor enkele voorzieningen vooral op Staphorst aangewezen.

Het voorzieningen niveau in Rouveen en IJhorst dient de leefbaarheid te vergroten. Voorzieningen zoals winkels, horeca maar bijvoorbeeld ook openbaar vervoer vragen om een bepaald draagvlak en klantenkring. Zoals hiervoor is aangegeven zijn de inwoners naar de behoefte en (voorkeurs)locatie voor een nieuwe supermarkt alsmede (ondersteunende) winkels in Rouveen bevraagd.

KGO
De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is gezien de ligging van dit plan (binnen stedelijk gebied) niet van toepassing.

Economische uitvoerbaarheid
De gronden (sectie AP nummers 1501, 1500 en 1427) zijn in eigendom van initiatiefnemer en huidige bewoners van Oude Rijksweg 457. Het recht van overpad over deze gronden ten bate van de achtergelegen huidige woning zal in de nieuwe situatie gerespecteerd worden.

De westelijk gelegen toe te voegen gronden (sectie AP nummers 177 en 295 deels) zijn van een andere eigenaar. Met deze eigenaar zijn reeds afspraken gemaakt tot aankoop. De afspraken zullen nader uitgewerkt en worden vastgelegd in een overeenkomst. Daarbij zal wederom recht van overpad over deze gronden ten bate van de achtergelegen huidige woning worden gerespecteerd.

Het voornemen is de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen te laten verlopen via een nog op te richten rechtsvorm. Initiatiefnemer zal daar in blijven participeren te samen met andere (reeds) betrokken partijen. Op deze wijze zullen de te plegen investeringen en komende verplichting, geborgd worden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie
Zoals aangegeven is in de zomer van 2017 in overleg met de Dorpsraad een enquête gehouden onder de bevolking van Rouveen betreffende een mogelijke vestiging van een supermarkt en de behoefte aan ondersteunende voorzieningen en/of winkels, in Rouveen.

In 2021 is een algemene enquête gehouden door de dorpsraad waarbij deze ontwikkeling danwel behoefte aan een supermarkt en de behoefte aan ondersteunende voorzieningen en/of winkels niet specifiek aan de orde is gesteld. Aanvrager verneemt van zijn mede dorpsbewoners dat de in 2017 geconstateerde behoefte nog actueel is.

Bij de verdere uitwerking zal het plan worden voorgelegd aan de eigenaren van aangrenzende bebouwde percelen. Tevens zal in het kader van de ruimtelijke procedure een inloop bijeenkomst voor alle inwoners van Rouveen en andere belangstellenden worden gehouden.

Omgevingsaspecten

Verkeer / parkeren
Het plan omvat de herontwikkeling van een agrarisch bedrijfsperceel en aangrenzende gronden. Met dit plan zal sprake zijn van een toename van de verkeersintensiteit alsmede parkeerbehoefte.

Hieronder wordt deze toename getoetst aan de Nota parkeerkengetallen (Vastgesteld 27 november 2018) waarin de parkeerkengetallen zijn aangegeven. Tevens is getoetst aan de CROW publicatie 381 waarin de kerncijfers verkeersgeneratie zijn aangegeven.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is een agrarische bedrijfsvoering voor een bedrijf toegestaan. De daarmee gepaard gaande behoefte voor parkeren en verkeersintensiteit komt met dit voornemen te vervallen. Dit plan voorziet in een vrijstaande woning. Deze toename en afname is tegen elkaar weg te strepen en is achterwege gelaten bij de onderstaande berekeningen. Betreft het parkeren ten behoeve van de vrijstaande woning zal voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen op het eigen woonperceel.

Voor de verkeersgeneratie is gekeken naar het gemiddelde van de normen welke van toepassing zijn bij een ligging in schil centrum matig stedelijk. Voor de parkeerbehoefte is gekeken naar het gemiddelde van de normen welke van toepassing zijn bij een ligging in de bebouwde kom. Betreffende de beoogde supermarkt kan betreft het aspect verkeer worden aangesloten bij de CROW normen voor een buurtsuper, bedoeld voor kleinere supermarkten (< 600 m² Wvo) of de CROW normen voor een Fullservice supermarkt , bedoeld voor supermarkten met afdelingen voor groente, vlees, kaas ed. (1000 tot 2000 m² bvo) De supermarkt heeft weliswaar slechts een wvo van 617 m² maar in dezen is vanwege de beoogde uitstraling van een kleine supermarkt er toch voor gekozen om de normen voor een buurtsuper als richtinggevende norm aan te houden.

	Norm Nota parkeerkengetallen	Toekomstige situatie Aantal	Totaal
Huur, etage midden/goedkoop	1,0 – 1.8 per woning (gem. 1.4)	10	14,0
Buurtsuper	2.5 – 4.5 per 100 m² bvo (gem. 3.5)	859 m²*	30,1
Buurt- en dorpscentrum	2.7 – 4.7 per 100 m² (gem. 3.7)	593 m²*	21,9
Totaal			**66,0**

*Bruto vloeroppervlak (bvo): het vloeroppervlak tussen de buitenmuren, incl. bijbehorende magazijn en entree.

	CROW norm verkeer	Toekomstige situatie Aantal	Totaal
Huur, etage midden/goedkoop	5,0 - 5,8 per woning (gem. 5,4)	10	54,0
Buurtsupermarkt	43,7 – 95,5 per 100 m² bvo (gem 69,6)	859 m²*	597,9
buurt- en dorpscentrum	32,8-64,0 per 100 m² bvo (gem 48,4)	593 m²*	287,0
Totaal			**938,9**

Het plangebied is gelegen in het centrum van Rouveen. De aangegeven parkeerbehoefte zal opgevangen worden op eigen terrein. Met het voorliggende ontwerp is op het (eigen) terrein naast de winkels en appartementen ruimte in te richten voor 66 parkeerplaatsen. Daarmee wordt aan de voornoemde parkeernorm voldaan.

Deze parkeerruimte kan, respectievelijk zal, op de zondagen en kerkelijke feest- en gedenkdagen ruimte bieden voor de kerkganger van de Hervormde Kerk. Daarmee zal de parkeerdruk in de omgeving en met name langs de Oude Rijksweg op deze dagen fors afnemen. Hetgeen de verkeerveiligheid in de omgeving zal verhogen.

Het plangebied sluit direct aan op de Oude Rijksweg. Van waaruit het verkeer in noordelijke richting en zuidoostelijke richting verspreid wordt. Daarbij zal een deel van het verkeer in westelijke richting het dorp Rouveen zich verspreiden. De Oude Rijksweg is reeds een brede overzichtelijke weg welke een goede doorstroming heeft. Het verkeer van en naar dit plan zal zich over de gehele dag verspreiden. Daarmee zal de toename van het verkeer met dit plan naar verwachting door het bestaande wegennet kunnen worden opgevangen en zal de bestaande verkeersafwikkeling niet onevenredig worden belemmerd.

Het parkeerterrein zal voor bezoekers en bewoners van de appartementen ingericht worden door middel van een eenrichtingsverkeer route. Voor het (vracht)verkeer voor de supermarkt zal een afzonderlijke in/uitweg worden aangelegd. Deze kruist de parkeerplaatsen wat bij de nadere uitwerking van het logistiekplan door de retailer aandacht vereist. Op de bijgevoegde tekeningen is voornoemde weergegeven. In het kader van de nadere uitwerking zal door de exploitant van de supermarkt een logistiek plan worden opgesteld.

Tevens zal met de nieuwe parkeerruimte de bestaande parkeerdruk langs de Oude Rijksweg op de zondag afnemen, omdat men gebruik kan maken van de aan te leggen parkeerplaats. Daarmee zal tevens de verkeersveiligheid op de zondagen worden verbeterd.

Water
Met dit plan zal sprake zijn van een toename van verhard oppervlak vanwege de toename van bebouwing en verharding. De berekende toename van het bebouwd oppervlak bedraagt 756 m².

De bestrating zal waar mogelijk uitgevoerd worden in half verharding, zoals de verdiept aan te leggen parkeervakken. Deze toename zal worden gecompenseerd met een waterberging doormiddel van waterbuffering in de bestrating (parkeervakken) en eventueel een aan te leggen wadi. Het (afstromende) hemelwater van de bebouwing en verharding zal worden afgevoerd naar de voornoemde waterberging. Voor het vuilwater zal de nieuwe bebouwing worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Met de ruimtelijke procedure zal uitvoering worden gegeven aan de digitale watertoets.

Volgens de risicokaart Nederland is voor het plangebied een kleine kans tot overstroming. Daarbij is sprake van een beschermd gebied, waarbij geen maximale waterdiepte is aangegeven. Volgens de risicokaart is de maximale stroomsnelheid bij een mogelijke overstroming minder relevant. Bij een mogelijke overstroming zal er sprake zijn van wateroverlast van beperkte aard.

Milieuzonering
Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009) (hierna VNG publicatie). Het plangebied kan daarbij beschouwd worden als een gemengd gebied (een gebied met (lint)bebouwing met overwegend agrarische functies en andere bedrijvigheid) en er kan een met een afstandsstap verkleinde richtafstand worden aangehouden in dezen.

Externe werking
De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functies in dit plan al dan niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. Met dit voornemen zijn winkels en appartementen en een vrijstaande woning beoogd. De functie wonen betreft geen bedrijfsactiviteit, daarom is er geen sprake van een milieubelastende activiteit met externe werking. De beoogde winkels zijn wel een bedrijfsmatige activiteit en dienen als een milieubelastende activiteit met externe werking te worden beoordeeld.

Het plangebied omvat nu de agrarische bedrijfsbestemming Oude Rijksweg 457 in Rouveen. Het bedrijf heeft op deze locatie een milieuvergunning voor een melkveebedrijf voor het houden van 20 stuks melk- en kalfkoeien, 20 stuks jongvee tot 2 jaar en 12 vleesstieren van 8 tot 24 maanden. Met de voorgenomen ontwikkeling zal deze bestemming komen te vervallen, waardoor de milieubelasting op de omgeving zal afnemen.

'Supermarkten, warenhuizen' (sbi-2008 471) zijn in de VNG publicatie aangeduid als categorie 1. De overige winkelruimten kunnen worden geschaard onder 'detailhandel voor zover n.e.g.' (sbi-2008 47A) tevens aangeduid als categorie 1. Voor activiteiten aangeduid als categorie 1 is een (verkleinde) richtafstand van 0 meter van toepassing. Daaraan wordt met dit plan voldaan. Tevens zal vanwege het vervallen van de agrarische bedrijfsbestemming de belasting op de omgeving afnemen en het woon- en leefklimaat verhogen.

Interne werking
Naast de externe werking moet de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: past de nieuwe functie in de omgeving? In het plangebied wordt een nieuwe hindergevoelige functie (woningen) mogelijk gemaakt. Nieuwe appartementen en vrijstaande woning, kunnen een beperking vormen voor aanwezige percelen met een bedrijfsbestemming in de omgeving.

In de nabije omgeving (straal 100 meter) van het plangebied zijn een aantal bedrijfsbestemmingen gelegen. Hieronder worden de betreffende bedrijfsbestemmingen behandeld. In de bijlage is een overzicht van de omliggende bedrijfsbestemmingen met daarbij de (richt)afstanden vermeld.

Verder zijn binnen 100 meter vanaf het plangebied twee bestemmingsvlakken 'Bedrijf – openbaar nut' gelegen. Plaatselijk bekend als Scholenweg 1 en 1b en gelegen op een afstand van ca. 74 respectievelijk 81 meter van het plangebied. De beide percelen zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen. In dezen zijn de percelen buiten beschouwing gelaten.

Uit het overzicht van bijlage 5 blijkt dat betreffende de volgende percelen niet voldaan wordt aan de (verkleinde) richtafstand:

- Oude Rijksweg 459 Rouveen (Agrarisch met waarden -specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig);
- Oude Rijksweg 449-451 (Bedrijf)

Agrarisch met waarden (specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig)
Het perceel Oude Rijksweg 459 heeft een agrarische bedrijfsbestemming met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig'. De milieucirkel ligt gedeeltelijk over het perceel waar de vrijstaande woning is voorgenomen. Met de exacte situering van de woning zal rekening gehouden moeten worden met een afstand van 50 meter. Met dit plan wordt de bedrijfsvoering op het perceel Oude Rijksweg 459 niet (extra) belemmerd en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Ter zijde merken wij op dat het aannemelijk is dat er geen sprake is van een actieve bedrijfsvoering. Er is inmiddels echter een bestemmingsplan in procedure gebracht om de agrarische bedrijfsbestemming te herzien naar een woonbestemming. Daarmee zou voornoemde aan te houden afstand niet meer gelden.

Bedrijf
Het perceel Oude Rijksweg 449-451 heeft een bestemming 'bedrijf'. Op deze gronden zijn planologisch bestaande bedrijven alsmede bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij dat bestemmingsplan behorende staat van bedrijven.

Volgens de openbare registers van de kamer van koophandel zijn ter plaatse de bedrijven Handelsonderneming B. Crediet en VOF Crediet Handelsonderneming Jan Crediet gevestigd. De activiteiten van deze bedrijven omvatten detailhandel via internet in overige non-food Winkels in tweedehands artikelen. Deze activiteiten kunnen tevens worden geschaard onder 'detailhandel voor zover n.e.g.' (sbi-2008 47A) welke is aangeduid als categorie 1. Er dient rekening te worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden, in dezen de vestiging van een categorie 2 bedrijf. Daar dient tussen de bedrijfsbestemming en de voorgenomen woning een afstand van 10 meter te worden aangehouden.

De met dit plan voorgenomen appartementen en vrijstaande woning, zullen op ten minste 10 meter van het perceel Oude Rijksweg 449-451 gelegen zijn.

Met dit plan wordt de bedrijfsvoering op het perceel Oude Rijksweg 449-451 niet (extra) belemmerd en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Externe veiligheid
De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van transportroutes, buisleidingen dan wel inrichtingen welke met gevaarlijke stoffen in de omgeving (straal 500 meter) van het plangebied.

Inrichtingen
Op ca. 470 meter van het plangebied is CZ Rouveen gelegen. Ter plaatse is sprake van aanwezigheid van ammoniak (Categorie D). Aangegeven is dat het plaatsgebonden risico (PR) generiek is met een risicoafstand (PR 10-6) van 7 meter. Tevens is aangegeven dat er geen sprake is van een overschrijding van het groepsrisico.

Tevens is op het aangrenzende perceel Oude Rijksweg 451 te Rouveen sprake van, een inrichting voor, de opslag van carbid gesitueerd. Deze inrichting is niet vermeld op de risicokaart. Uiteraard is een voldoende afstand van belang. Initiatiefnemer heeft met de houder van de inrichting afgesproken dat, zodra nodig voor deze ontwikkeling, deze rechten (carbid) zullen worden ingetrokken.

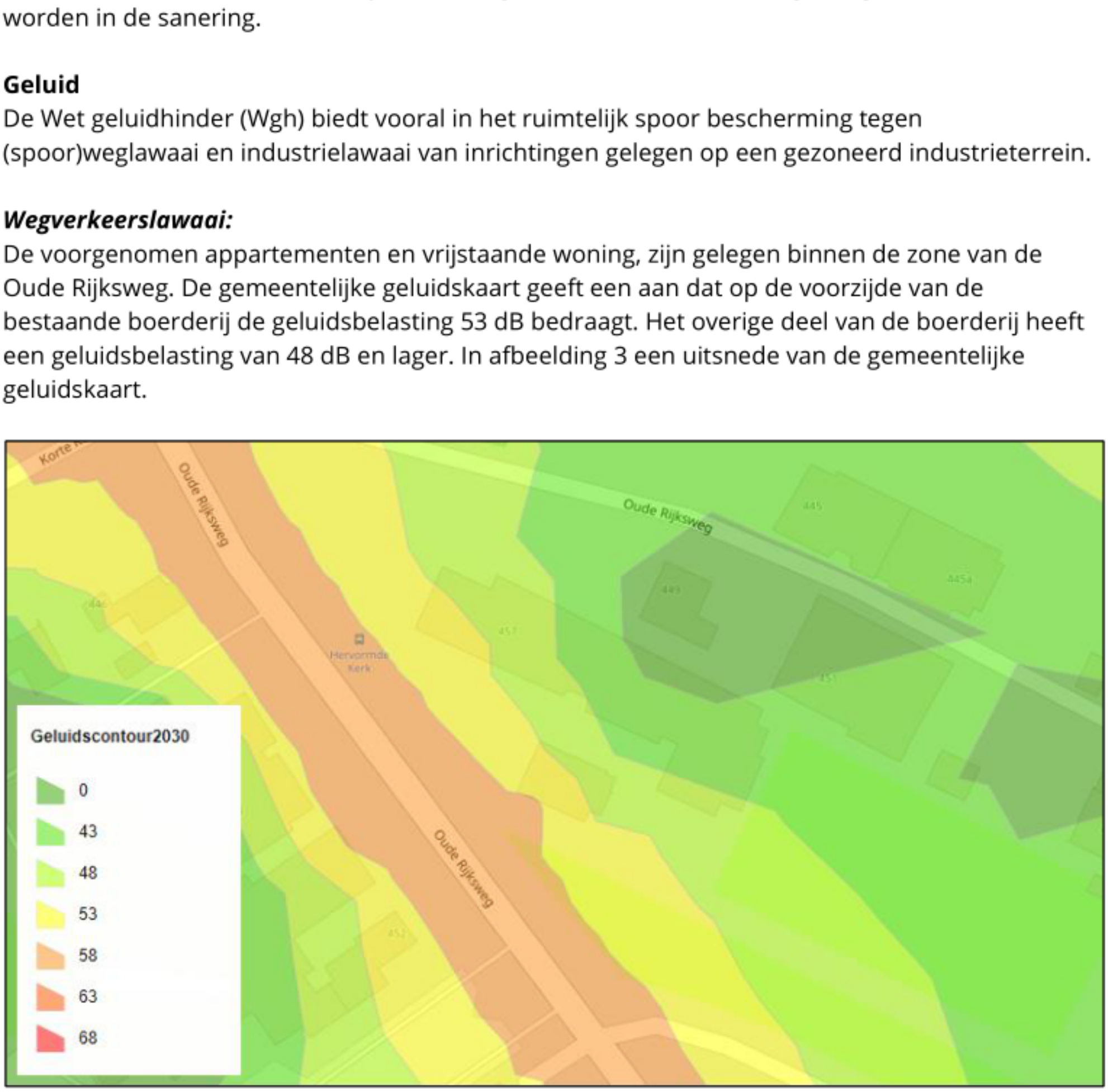
Transportroutes en buisleidingen
In een straal van 500 meter van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van transportroutes (basisnet) en/of buisleidingen.

Bodem
De bodemkwaliteit zal door middel van een onderzoek NEN 5740 en 5707 moeten worden vastgesteld. Onderzoek zal in het kader van de ruimtelijke procedure worden uitgevoerd.

De te slopen agrarische gebouwen bevatten deels asbest dak beplating. Met de sanering zal bezien moeten worden of daarbij (deels) de gronden om de bebouwing meegenomen moeten worden in de sanering.

Geluid
De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

Wegverkeerslawaai:
De voorgenomen appartementen en vrijstaande woning, zijn gelegen binnen de zone van de Oude Rijksweg. De gemeentelijke geluidskaart geeft een aan dat op de voorzijde van de bestaande boerderij de geluidsbelasting 53 dB bedraagt. Het overige deel van de boerderij heeft een geluidsbelasting van 48 dB en lager. In afbeelding 3 een uitsnede van de gemeentelijke geluidskaart.



afbeelding 3, Geluidskaart Omgeving Staphorst (bron: gemeentelijke website)

Het meest dichtbij de Oude Rijksweg gelegen appartement in de bestaande boerderij is op gelijke afstand van de weg gelegen als de bestaande woning. Dit appartement is ca. voor de helft gelegen binnen de aangeduide zone 53 dB. Voor het overige deel alsmede de andere appartementen en vrijstaande woning wordt aan de wettelijke voorkeurswaarde op de gevel voldaan.

In het kader van het bouwbesluit zal met de aanvraag omgevingsvergunning een afweging van geluidsaspecten moeten plaatsvinden. Daarmee zal in dezen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai
Het plangebied is niet gelegen binnen een gezoneerd industrieterrein.

De gemeente Staphorst heeft een eigen geluidbeleid vastgesteld. Dit beleid is voor wat betreft industrielawaai geënt op het gebied 'De Streek'. In het beleid is bepaald dat indien middels een ruimtelijke procedure de realisatie of uitbreiding van een woning of een bedrijf mogelijk wordt gemaakt, specifiek aandacht voor het aspect industrielawaai vereist is. Het mag namelijk niet zo zijn dat de voorgenomen appartementen en vrijstaande woning, een ontoelaatbare hinder van nieuwe of uit te breiden bedrijven zal ondervinden. Anderzijds mogen bestaande bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsuitoefening door voorgenomen appartementen en vrijstaande woning. Ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat geen akoestisch onderzoek naar industrielawaai wordt verlangd als de afstand tussen de woning en het bedrijf groter is dan de helft van de afstand, zoals genoemd in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (dit komt overeen met de afstand tot de 50 dB(A) etmaalwaarde contour voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) of als tussen het bedrijf en de woning al een bestaande woning van derden aanwezig is, die voor het bedrijf akoestisch maatgevend is.

Vliegveld/spoorweg lawaai
Het plangebied is gelegen buiten de zones van een vliegveld dan wel spoorweg.

Onderzoek
Ondanks voornoemde zal voor dit plan in het kader van de volgende ruimtelijke procedure een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Deze uitkomsten zullen daarbij tevens als basis dienen voor de bouwbesluittoets van de omgevingsvergunning bouwen.

Luchtkwaliteit
Betreffende de voorgenomen woning is sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daarbij zal naar verwachting met de voorgenomen winkels geen sprake zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Monumenten
Het rijksmonument (34407) omvat een "Boerderij van het Staphorstse type". Er zijn geen specifieke details beschreven. Door de jaren heen is de oorspronkelijke boerderij gewijzigd door verbouwingen, uitbreidingen en dergelijke. Aan de noordzijde is een aanbouw gerealiseerd waarmee de oorspronkelijke zijgevel verloren is gegaan. Intern is enkel het voorhuis nog redelijk authentiek. Het achterhuis is behalve de gebinten aangepast ten behoeve van de hedendaagse (agrarische) bedrijfsvoering. Daarmee is door de loop der jaren de monumentale waarde van de boerderij als geheel verloren gegaan.

Er zijn meerdere plannen met zover mogelijk behoud van de nog bestaande authentieke delen besproken en/of voorgelegd tijdens het spreekuur alsmede via uw gemeente aan de RCE. Bij eerdere plannen was afstemming met de RCE alsmede een beoordeling van de situatie en daarmee te bezien welke monumentale waarden nog aanwezig zijn, niet mogelijk. Zonder een goed beeld van de bestaande toestand kan naar mening van initiatiefnemer er geen sprake zijn van een goede afweging van de monumentale waarden en daarmee een deugdelijk advies.

In 2021 heeft er wel afstemming met en tevens een locatiebezoek door de RCE plaatsgevonden. Uit deze afstemming blijkt dat de RCE de waarden van de boerderij tot aan de achterste baanderdeuren, ondanks de aantasting daarvan door verbouwing, nog voldoende intact acht om de status te behouden en door restauratie zover mogelijk in ere te herstellen. Daarbij acht de RCE een verbouw tot winkels en appartementen geen belemmering.

De RCE heeft aangegeven in te kunnen stemmen met sloop van delen van de boerderij vanaf de achterste baanderdeuren ten behoeve van nieuwbouw. Daarbij is aangegeven dat men er waarde aan hecht om zover mogelijk delen van de bestaande rechter zijgevel te behouden danwel de bestaande (rechter) gevellijn aan te houden, daarbij is hogere en bredere kapconstructie met aan de rechterzijde een overdekt deel mogelijk. De RCE beveelt betreffende de nieuwbouw aan te kiezen voor een volume alsmede kleur en materiaalgebruik als overgang tussen het te behouden monumentale deel en de achterliggende nieuwbouw.

De achterliggende nieuwbouw is voor de RCE vanwege de schuurachtige vorm en uiterlijk passend in het kader van de beoogde herontwikkeling.

Het voorliggende plan is afgestemd op het voornoemde. Aanvrager neemt dan ook aan dat de RCE positief zal adviseren in dezen.

Cultuurhistorie
Het plangebied is gelegen binnen het beschermde karakteristieke bebouwingslint van de Oude Rijksweg (De Streek). Het lint is aangewezen als beschermde stads- en dorpsgezicht.

In de nabijheid van het perceel staan meerdere gebouwen met een karakteristieke en/of monumentale status. Door invulling van de open plek alsmede het agrarische bedrijfsperceel, mag geen onevenredige inbreuk worden gemaakt op deze objecten. Hetgeen in de eerste plaats betekent dat er vanuit de Oude Rijksweg zicht op deze monumentale panden in stand dient te worden gehouden. Bij plaatsing van nieuwe bebouwing dient tevens rekening gehouden te worden met de monumentale boerderijen.

Zoals aangegeven zijn meerdere varianten met behoud van het monument besproken en voorgelegd voor advies. De gegeven adviezen zijn overwogen en hebben geresulteerd tot het huidige plan waarbij het momenten zal moeten wijken voor de beoogde centrumvoorziening voor Rouveen.

Archeologie
Het plangebied is op de archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart BAAC, feb. 2011, behorende bij het archeologiebeleid van de gemeente Staphorst, aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden met deze verwachting is voorgeschreven dat voor ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m^2 archeologisch onderzoek nodig is. Onderzoek zal in het kader van de ruimtelijke procedure worden uitgevoerd.

Ecologie
De voorgenomen werkzaamheden kunnen van invloed zijn op beschermde flora en/of fauna alsmede een effect hebben op Natura2000 gebieden. Gezien de ligging in sterk bebouwd gebied alsmede de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse, zal naar verwachting dit geen belemmering vormen voor de uitvoering. In het kader van de ruimtelijke procedure zal natuurwaarden onderzoek worden uitgevoerd.

Besluit Milieu effect rapportage (m.e.r.)
Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. De drempelwaarden worden niet overschreden en daarmee kan volstaan worden met een vorm vrije m.e.r. beoordeling. Deze zal worden uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke procedure.

Bijlage: Schema omliggende bedrijfsbestemmingen (Bedrijven en milieuzonering)

Bestemming - activiteit (sbi-2008)	Richtafstand gemengd gebied (categorie)	Afstand plangebied tot het bestemmingsvlak of bouwvlak*
Agrarisch met waarden (specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig) ➢ Oude Rijksweg 459 Rouveen**	50 meter (cat. 3.2 rundvee)	Ca. 15 meter
Bedrijf ➢ Oude Rijksweg 449-451	10 meter (cat. 2)	0 meter
Centrum ➢ Prunuslaan 8-10 ➢ Prunuslaan 4-4a / Scholenland 1 t/m 5a	10 meter (cat. 2)	Ca. 58 meter Ca. 79 meter
Maatschappelijk ➢ Oude Rijksweg 443 ➢ Oude Rijksweg 463 ➢ Oude Rijksweg 460 - Goudenregenstraat 30 ➢ Oude Rijksweg 446a t/m 452 ➢ Korte Kerkweg 2	0 meter (cat. 1)	0 meter 0 meter Ca. 75 meter Ca. 16 meter Ca. 86 meter
Maatschappelijk - begraafplaats ➢ Scholenweg 3 Rouveen	0 meter (cat. 1)	Ca. 86 meter
*afstand gemeten vanaf www.ruimtelijkeplannen.nl. De aangegeven maten zijn afgerond en kunnen beperkte afwijking omvatten ten opzichte van de werkelijkheid. **er is een herziening van het bestemmingsplan in procedure waarbij de agrarische bedrijfsbestemming wordt herzien naar een woonbestemming.		