Advies voor burgemeester en wethouders

Afdeling: **Fysieke Leefomgeving**	Behandelend ambtenaar: **J. Gemser**	Telefoonnummer: **(0522)** 74 71 75	Paraaf manager: Ordelman, Jeannet	Registratienummer: **ADV/23 - 17394**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH23/016943**
Datum: **26 juli 2023**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: 65

Onderwerp:
Innemen standpunt vooroverleg Oude Rijksweg 457 te Rouveen

Te behandelen in college B&W: 29-08-23
Beslissing college B&W:

1. Een positief standpunt onder voorwaarden in te nemen over het verzoek om realisatie van een supermarkt, 5 winkels, bijbehorende voorzieningen, 8 appartementen en een vrijstaande woning aan de Oude Rijksweg 457 te Rouveen. De voorwaarden zijn een goede inrichting van het plangebied, die voldoet aan de parkeernormen en met een goede groene invulling en waterberging;
2. Openbaar gebied bij het plangebied te betrekken ten behoeve van een verkeersveilige ontsluiting op de Oude Rijksweg;
3. Het besluit voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen aan de gemeenteraad.

Advies:

1. Een negatief standpunt innemen over het verzoek om realisatie van een supermarkt, 5 winkels, bijbehorende voorzieningen, 8 appartementen en een vrijstaande woning aan de Oude Rijksweg 457 te Rouveen;
2. Uw besluit voor EPOS-raadsconsultatie voorleggen aan de gemeenteraad.

Bijlage(n):

1. Advies Omgevingskamer Oude Rijksweg 457 te Rouveen (20 juli 2023);
2. Verslag Omgevingstafel Oude Rijksweg 457 te Rouveen (8 februari 2023);
3. QuickScan Oude Rijksweg 457 te Rouveen (12 juni 2023);
4. Erfinrichtingsplan Oude Rijksweg 457 te Rouveen (1 juni 2023);
5. Motie M138 (18 januari 2022);
6. Participatieverslag (**NO**);
7. Tekeningen bij de Quickscan Oude Rijksweg 457 te Rouveen (19 pdf bestanden);
8. Overige bijlagen bij Quickscan Oude Rijksweg 457 te Rouveen (7 pdf bestanden).

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Op 19 juni 2023 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor de realisatie van een supermarkt en 5 winkels met bijbehorende voorzieningen, 8 appartementen en een vrijstaande woning op het perceel Oude Rijksweg 457 te Rouveen. Samengevat voorziet het plan 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.

Uw 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.

Ten aanzien van de omvang van het plan (vergeleken met het eerdere plan) kunnen 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 van 1.195m2 naar 1.470 m2;
- het volume van het dak van de supermarkt is verkleind omdat één grote kap is gewijzigd naar 2 kleinere kappen.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘De Streek, Veegplan’. Voor meer inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het plan verwijs ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan.

De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 17 juli 2023 behandeld en geeft een negatief advies.

Argumenten
1.1 | De Omgevingskamer geeft een negatief advies
De Omgevingskamer is positief over een aantal aanpassingen ten opzichte van het plan uit 2021. Hoewel de Kamer op onderdelen positief is, komt zij na een integrale afweging van alle relevante aspecten toch tot een negatief advies. Hoofdzakelijk vanwege het te volle programma en de negatieve (ruimtelijke) impact van het plan op de omgeving.

Volgens de Kamer is de locatie niet geschikt voor het totale programma dat is beoogd op de locatie. De Kamer hecht 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, 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 dat het open karakter en de zichtbaarheid daarvan vanuit de omgeving verdwijnen. Verder worden er ook geen ruimtelijke- en sociaal maatschappelijke argumenten gezien die de vrijstaande woning achter de supermarkt verantwoorden, terwijl het perceel al oververaagd wordt. De Kamer is van mening dat het perceel het totaal van de beoogde functies niet kan dragen.
Aansluitend veroorzaken de nieuwe functies een forse toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit is bij voorliggend plan nog meer dan het beoordeelde plan uit 2021. De Oude Rijksweg en het perceel zelf kunnen deze toename van het aantal verkeersbewegingen niet aan.

Toelichting

Tot slot zijn er nog een aantal uitdagingen die een aanvullende ruimtevraag met zich meebrengen. De bestaande laanstructuur komt nog onvoldoende terug, een aantal extra parkeerplaatsen is nodig en er zijn nog onvoldoende waterbergende maatregelen genomen.

Voor meer informatie verwijs ik u graag naar het advies van de Omgevingskamer.

2.1 | De raad heeft er eerder blijk van gegeven betrokken te willen worden 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 in de raadsvergadering van 18 januari 2022 vragen gesteld over dit dossier en motie M138 aangenomen. Het is aan het bestuur om te besluiten of is voldaan aan de motie.

Kanttekeningen
Geen.

Risico's
Geen.

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

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.

In de brief wordt aangegeven dat de initiatiefnemer samen met zijn professional kan onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de plannen aan te passen. Voor een aangepast plan kan een nieuw vooroverleg gestart worden.

Raad
U wordt voorgesteld het advies wordt wel voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen, zie argument 2.1.