Advies Omgevingskamer

Oude Rijksweg 457 te Rouveen

Zaaknummer : Z/STH19/011027

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 1

Toetsen : ja

Soort procedure (indien van toepassing) : BP

Beschrijving situatie : Het plan voorziet in de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie en (een deel van) de aangrenzende onbebouwde gronden. De huidige boerderij (Rijksmonument), aangebouwde stal en vrijstaande kapschuur worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt nieuwbouw met een supermarkt en 6 ondersteunende winkels op de begane grond en elf appartementen op de verdieping. Aan de zuidwestkant is ruimte voor parkeerplaatsen. Tot slot is achter de nieuwe supermarkt een woonerf met één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken en parkeerruimte voorzien.

Kanttekeningen : De tweede versie van het plan wordt nu behandeld door de Omgevingskamer. De Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 7 augustus 2020 een preadvies uitgebracht over het eerste plan (door de Kamer behandeld op 11 maart 2020).

Plan eerder behandeld : ja, zie 'Verslag Omgevingskamer Oude Rijksweg 457 te Rouveen, 11 maart 2020

Behandeling door Omgevingskamer (video-bellen)

Datum behandeling : 16 november 2020

Aanwezige leden : Vaste leden

☒ Provincie :

☒ Waterschap : Schriftelijke reactie: geen opmerkingen

☐ Veiligheidsregio

☒ Omgevingsdienst :

☒ Omgevingsdienst :

☒ Verkeer en parkeren :

☒ Monumenten :

Advies Omgevingskamer : **Niet akkoord**

Toelichting
De initiatiefnemer is samen met zijn twee professionals aanwezig. Er is een toelichting gegeven op het plan. In aanvulling op de ingediende stukken is aangegeven dat naar aanleiding van het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) meerdere varianten zijn onderzocht om het Rijksmonument te behouden. Deze zijn echter financieel niet haalbaar. Daarnaast stellen de professionals dat het pand nauwelijks monumentale waarde heeft en de ingrepen die gedaan moeten worden ten behoeve van een supermarkt dusdanig groot zijn dat er niets over blijft van het Rijksmonument. De initiatiefnemer is van mening dat het nu voorliggende ontwerp aanhaakt bij het karakter van het Beschermd dorpsgezicht.

Verder wordt opgemerkt dat in de QuickScan is aangetoond dat het plan haalbaar en realistisch is. De detail uitwerking (o.a. verkeer, parkeren, erfinrichting en milieu) is op dit moment maar beperkt aangepast. De initiatiefnemer wenst eerst graag duidelijkheid of deze ontwikkeling wordt gedragen door het college. Als dit het geval is, dan wordt het plan verder uitgewerkt, de benodigde onderzoeken (zoals geluid en verkeerskundig) uitgevoerd en de sloop van het Rijksmonument voorgelegd aan de Monumentencommissie.

Tot slot wordt toegelicht dat de initiatiefnemer graag dienstbaar wil zijn aan het dorp door een supermarkt te realiseren. Winst maken is niet de eerste prioriteit van de initiatiefnemer, maar het plan moet wel financieel haalbaal zijn. Overigens wordt op een vraag vanuit de Omgevingskamer aangegeven dat geen financiële stukken worden overlegd. De Kamer kan zich dan ook geen oordeel vormen over de financiële noodzaak van het uitgebreide programma van het bouwplan.

Motivatie
De Omgevingskamer waardeert vanuit maatschappelijk oogpunt de plannen van de initiatief-nemer om een supermarkt/centrumvoorziening te realiseren. De Kamer onderkent het belang van een supermarkt in Rouveen. Hierbij kunnen andere belangen, zoals ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorie en de status van het Rijksmonument, echter niet uit het oog verloren worden.

Ruimtelijke kwaliteit
De Kamer heeft tijdens de eerste behandeling reeds vastgesteld dat de ontwikkeling plaatsvindt op een waardevolle en kwetsbare plek binnen het Beschermd dorpsgezicht. Hiervoor wordt verwezen naar het 'Verslag Omgevingskamer Oude Rijksweg 457 te Rouveen, 11 maart 2020'.

De Omgevingskamer constateert dat er in de stukken geen analyse is gemaakt waarom dit volume passend is op deze locatie. Dit wordt tijdens de vergadering door de professionals mondeling toegelicht, maar overtuigd onvoldoende. Aangegeven wordt dat het plan past in de 'morfologie' van het Beschermd gezicht. Dit standpunt baseren de professionals op het feit dat er in het Beschermd gezicht vaker combinaties van langgerekte volumes (boerderijen) en schuurvolumes (de nieuwe supermarkt) aanwezig zijn. De kamer onderkent dat dit voorkomt, maar is van mening dat op deze specifieke plek de opbouw van volumes ernstig afbreuk doet aan de karakteristieke waarden van het Beschermd dorpsgezicht.

Dit gedeelte van het Beschermd dorpsgezicht wordt onder andere gekenmerkt door smalle kavels, een vrij open karakter, doorzichten naar het achterliggende landschap en een lagere bebouwingsdichtheid met kleinere eenheden. Voorliggend plan zorgt voor een forse toename in vloeroppervlak en bouwmassa. De combinatie van een smal volume aan de voorkant met een fors volume daarachter komt in dit specifieke deel van het Beschermd gezicht niet voor en past hier dus niet binnen de morfologie.

De nieuwbouw wordt vormgegeven als agrarische bedrijfsbebouwing. Voor op het kavel komt een volume ogend als een schuurwoning met daaraan een aangebouwd bouwvolume ogend als een stal. Dergelijke volumes komen voor in het Beschermd gezicht, maar vrijwel nooit als eerste bebouwing aan de Oude Rijksweg, waar van oudsher de boerderijen het beeld domineren. Door de professionals is mondeling verwezen naar de locatie van CZ Rouwveen, waar een schuurvolume is toegepast aan de straat. Dat klopt. Op de locatie waarnaar wordt verwezen is daar echter een historische aanleiding voor. Op basis van historische foto's en kaarten is aangetoond dat hier van oudsher een schuurvolume stond. Voor de Oude Rijksweg 457 is dat op dit moment niet het geval. Er zijn geen historische foto's of kaarten ingediend waaruit een historische aanleiding blijkt.

De Omgevingskamer is gezien het voorgaande van mening dat de uitstraling van de voorgevel (schuurkarakter) op deze plek niet passend is in het Beschermd dorpsgezicht. Ook de invulling van de voortuin, door het doortrekken van de bestrating om deze aan het plein te verbinden, past niet binnen de karakteristieken van het Beschermd gezicht.

De Omgevingskamer blijft van mening dat de nieuwe ontwikkeling een dermate fors programma heeft, dat het niet in balans is met de waarden van de plek. De ontwikkeling doet ernstig afbreuk aan de eerder beschreven waarden van het Beschermd dorpsgezicht. De Kamer is dan ook negatief over de inpassing van het plan in het (historisch) ruimtelijk karakter van het Beschermd gezicht.

Cultuurhistorie / Rijksmonument

De initiatiefnemer is van mening dat het pand nauwelijks monumentale waarde meer heeft. De Omgevingskamer heeft de argumenten gehoord, maar stelt vast dat het pand formeel een Rijksmonument is (nummer: 34407). Alleen de RCE (minister OC&W) is bevoegd een pand af te voeren van de Rijksmonumentenlijst. De Kamer beslist hier niet over. De Omgevingskamer betreurt dat de initiatiefnemer geen verzoek heeft gedaan bij de RCE om het pand af te voeren van de Rijksmonumentenlijst. Hierdoor kan de Kamer dit aspect niet integraal afwegen in het advies.

De RCE heeft op 7 augustus 2020 een preadvies uitgebracht over het eerste plan. Samengevat oordeelt de RCE dat het programma heel massaal is, grote gevolgen heeft voor het Beschermd dorpsgezicht en zeer ingrijpend is voor het Rijksmonument. De RCE adviseert de boerderij niet ondergeschikt te maken aan de nieuwe ontwikkeling en het plan aan te passen (programma te verkleinen), zodat het beter aansluit bij het karakter/de kracht van de oorspronkelijke boerderij, het erf en de omgeving. De Omgevingskamer kan zich vinden in het advies van de RCE.

De Omgevingskamer betreurt dat het preadvies van de RCE nauwelijks is meegenomen bij de aanpassing van het plan. Doordat het Rijksmonument in het aangepast plan volledig wordt gesloopt, verslechterd het plan wat betreft erfgoed en cultuurhistorie. Verder ontbreekt een historisch-ruimtelijke analyse als basis voor de ontwikkelingen. Het Rijksmonument (en de omgeving) worden ondergeschikt gemaakt aan het gewenste programma. De Omgevingskamer is hier negatief over.

Technische aspecten

In aanvulling op de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorie heeft de Omgevingskamer kort gekeken naar de meer technische aspecten van het plan. Het parkeren is goed uitgewerkt. De Omgevingskamer blijft echter van mening dat het plan verkeerskundig gezien op deze locatie op voorhand niet gewenst is. De Kamer ziet de mogelijkheden voor dubbelgebruik van de parkeerplaatsen op de zondag, maar dit voordeel weegt niet op tegen de verkeerskundige nadelen.

Verder constateert de Kamer dat de nieuwe woning geluid zal ondervinden gerelateerd aan de supermarkt en bevoorrading. De professional heeft aangegeven dat aan de eisen ten aanzien van geluidsbelasting kan worden voldaan door bron- en overdrachtsmaatregelen. De Omgevingskamer is hier kritisch over, omdat overdrachtsmaatregelen (zoals het plaatsen van een muur) stedenbouwkundige impact heeft op het plan.

Voor de beoordeling van de meer technische aspecten wordt tevens verwezen naar het 'Verslag Omgevingskamer Oude Rijksweg 457 te Rouveen, 11 maart 2020'.

Conclusie

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

Datum advies **: 25 november 2020**

Voorzitter Omgevingskamer