# Verslag Omgevingstafel

Oude Rijksweg 457 te Rouveen

**Zaaknummer** : Z/STH23/016296

**Classificatie van het plan**

Locatie plan : Oude Rijksweg 457 te Rouveen

Kadastrale aanduiding : Staphorst, AP nummers 177, 1427, 1500 en 1501

Beschrijving situatie : De initiatiefnemer heeft het voornemen een agrarisch bedrijfsperceel te transformeren tot een supermarkt met appartementen, winkelruimtes en een nieuwe vrijstaande woning op het perceel Oude Rijksweg 457 te Rouveen.

**Behandeling door Omgevingskamer (online)**

Datum behandeling : 6 februari 2023

Aanwezige leden

☒ Voorzitter : Voorzitter

☒ Oversticht : Beleidsmedewerker Oversticht

☒ Gemeente : Beleidsmedewerkers Ruimtelijke Ordening
Beleidsmedewerker Wonen
Beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed
Beleidsmedewerker Verkeer

☐ Provincie : afgemeld

☐ Waterschap : afgemeld

☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

**Kernvraag**

Welke aandachtspunten dienen volgens de Omgevingstafel nader te worden uitgewerkt om tot een integraal advies van de Omgevingskamer te komen? Hierbij gaat het voornamelijk om de aspecten die in het bijzonder voor het voorliggend plan van belang zijn.

**Toelichting**

De professional licht het initiatief toe en geeft aan dat het plan eerder is behandeld door de Omgevingskamer. Het college heeft op basis van het advies van de Kamer een negatief standpunt ingenomen over dat verzoek. 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. Hoofdzakelijk moest het plan worden afgeschaald.

De professional legt de vraag voor of het plan dat nu voorligt voldoende is afgeschaald. De voorzitter ligt toe dat het aan de raad is om hier een uitspraak over te doen en niet aan de Omgevingstafel. Hier wordt bij de behandeling geen uitspraak over gedaan.

Het nu voorliggend plan voorziet in de transformatie van het agrarische bedrijfsperceel. In de bestaande rijksmonumentale boerderij komen vijf winkelruimtes. De aangebouwde schuur aan de achterzijde van de boerderij en de vrijstaande schuur worden gesloopt. Achter de boerderij wordt een supermarkt met magazijn beoogd met zeven appartementen op de verdieping. En tot slot wordt op de open plek achter de supermarkt een nieuwe vrijstaande woning gesitueerd.

Door de professional wordt opgemerkt dat er contact is met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) over de monumentale status van de boerderij. De professional geeft aan dat de boerderij op dit moment een rijksmonumentale status heeft, waarbij de RCE heeft opgemerkt dat het achterste gedeelte van de aangebouwde schuur een geringe monumentale waarde heeft.

<u>Aandachtspunten</u>
De Omgevingstafel geeft mee dat bij de verdere uitwerking van het plan moet worden onderbouwd waarom de locatie geschikt is voor een supermarkt en bijbehorende voorzieningen. Het plan brengt namelijk een forse toename aan bebouwing met zich mee en de nieuwe functies hebben een fors grotere ruimtelijke impact op de omgeving dan het huidige gebruik. Dat vloeit met name voort uit het extra ruimtegebruik door het toevoegen van parkeerplekken, aanvoerroutes, het stallingen van fietsen en winkelwagens en reclame uitingen. Uit de onderbouwing  moet duidelijk worden of dit programma en de nieuwe bouwvolumes passend zijn op deze plek en waarom voor deze locatie wordt gekozen. Het gaat dan om de grote van de bouwvolumes op zich zelf, de onderlinge afstanden van de volumes ten opzichte van de omliggende percelen, maar met name het ruimtebeslag dat voortvloeit uit de functionele invulling van wonen en supermarkt is van belang.

Deze zijde van het rijksbeschermd dorpsgezicht is een van de fraaiere delen van het beschermd gezicht. Het heeft een relatief lage bebouwingsdichtheid, een nauwe verwevenheid met het houtsingellandschap wat tot ver rondom de locatie goed waarneembaar is door de groene open ruimtes, bomenrijen die als structuurlijnen van het landschap fungeren en de overwegend gave en karakteristieke bebouwing. Dit in tegenstelling tot het veel intensiever bebouwde gedeelte aan de overzijde waar de kern van Rouveen zicht later door heeft ontwikkeld. De Tafel vraagt om deze ruimtelijke afweging nader te onderzoeken en te onderbouwen. Een ruimtelijk locatieonderzoek, in een bredere stedenbouwkundige context zal in ieder geval noodzakelijk zijn.

Mocht uit deze onderbouwing een overtuigende motivering volgen, dan is de terreininrichting en de landschappelijk/ stedenbouwkundige onderbouwing bij de verdere uitwerking van het plan eveneens van belang. Het plan moet vanuit ruimtelijk opzicht passen in de omgeving. Zoals het parkeerterrein nu is ingetekend verdwijnen er bijvoorbeeld veel bestaande bomen(rijen) en daarmee de kenmerkende lijnstructuren uit het houtsingellandschap de Streek. Tevens wordt met het plan een groot deel van de grond verhard, dat momenteel vooral bestaat uit grasland. Het terrein, wat een sterk agrarische oorsprong kent en door het aanwezige monument ook goed

waarneembaar zal blijven, zal meer moeten inspelen op de karakteristieke kenmerken van een typisch Staphorster voorerf, in de vorm van een siertuin en een achterterrein dat meer inspeelt op de agrarische en landelijke karakteristieken. In de publicatie 'Bossies an de Diek' zijn hier goede aanknopingspunten voor te vinden. Gedacht kan worden aan het inschakelen van een landschapsarchitect om te onderzoeken welke terreininrichting het best aansluit bij de structuur en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Overige aspecten

Vanuit verschillende vakdisciplines zijn door de Omgevingstafel een aantal aspecten meegegeven die meegenomen moeten worden bij de verdere uitwerking van het plan.

*Milieuaspecten*

Het plan brengt een ander gebruik van het perceel met zich mee. Het is van belang om aan te tonen wat de impact is van de nieuwe functies op de omgeving. Denk hierbij in ieder geval aan:

- Geluid;
- Stikstof;
- En veiligheid i.v.m. de gastoevoer.

Verder zal onderzocht moeten worden of de nieuwe functies vanuit milieuoogpunt passen op deze plek. Denk hierbij in ieder geval aan:

- Veiligheid i.v.m. de nabijgelegen carbidopslag;
- Geur van nabijgelegen agrarische bedrijven;
- En een bodemonderzoek op het perceel.

*Winkelruimtes*

In het bestaande rijksmonument worden vijf winkelruimtes beoogd. De Omgevingstafel geeft mee dat de aanpassingen van het gebouw dicht bij de oorsprong van het monument moeten blijven. Verder vraagt de Omgevingstafel aandacht voor de bevoorrading van de winkels. Het zal inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe de winkels worden bevoorraad.

*Appartementen*

Boven de supermarkt worden zeven appartementen van 91m$^2$ beoogd. De professional geeft aan dat in november 2022 een woonbehoefte onderzoek is uitgevoerd. Omgevingstafel merkt op dat dit een actueel onderzoek is, maar de nieuwe woningen nog wel moeten worden getoetst aan de herijkte woonvisie. Het moet duidelijk worden voor welke doelgroep en binnen welke prijscategorie (koop of huur) wordt gebouwd.

*Verkeer en parken*

De transformatie brengt een verandering van de verkeerssituatie met zich mee. Bij de verdere uitwerking moet gekeken worden naar de publicatie 'Toekomstbestending parkeren' van het CROW. Dit document geeft richting voor het berekenen van de verkeersgeneratie. Verder moet het plan worden getoetst aan de parkeernota van de gemeente Staphorst.

*Vrijstaande woning*

Achter de supermarkt is een vrijstaande woning en schuur ingetekend. De Omgevingstafel geeft mee dat deze woning moet passen binnen het gemeentelijk beleid 'Transformatielocaties aan de Streek' en het 'Open-plekken beleid'. De nieuwbouw dient in de eerste plaats te passen in het lint en te voldoen aan de minimale maatvoering en afstanden. Vanwege de ligging naast een supermarkt met een in verhouding groot volume, zal echter ook onderbouwd moeten worden waarom de gekozen afstand passend is en of er voldoende woonkwaliteit te realiseren is.

De Omgevingstafel geeft mee dat de bouw van de vrijstaande woning op deze plek kan worden heroverwogen bij de verdere uitwerking van het plan. Het extra bouwvolume zorgt namelijk voor een verdere verdichting en een hogere druk op het perceel. Een andere invulling kan mogelijk voor meer lucht zorgen binnen het plangebied. Deze locatie kan wellicht ook worden benut voor het parkeerprogramma zodat deze meer naar het achtererf verplaatst.

<u>Relevante beleidsstukken</u>
Bij de behandeling van de Omgevingstafel zijn een aantal beleidsstukken en documenten benoemd die relevant zijn voor de verdere uitwerking van het plan. Tijdens de behandeling is het volgende aan bod gekomen:

- de herijkte 'Woonvisie 2020 – 2024 gemeente Staphorst';
- de richtafstanden van consumentenvuurwerk conform de 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (i.v.m. de richtafstanden ten opzichte van een nabijgelegen carbidopslag);
- de 'Nota parkeerkengetallen';
- de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van de CROW;
- het beleid 'Transformatielocaties aan de Streek';
- de publicatie 'Bossies an de Diek';
- en het 'open plekken-beleid'.

**Datum verslag : 8 februari 2023**

**Voorzitter Omgevingskamer**



**Dhr. G.J. van Dijk**

Verslag is gebaseerd op:

- Intekenformulier Omgevingstafel Oude Rijksweg 457 te Rouveen (9 januari 2023);
- tekening situatie nieuw Oude Rijksweg 457 te Rouveen (9 januari 2023);
- en overige bijbehorende stukken.