

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 23-09-2025

Kenmerk: D200973989

Zaaknr: Z/STH24/020392

Datum voorstel: 09-09-2025

Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Oude Rijksweg 457

Voorstel

Het college positief te adviseren ten aanzien van de omgevingsvergunning (afwijken regels omgevingsplan) voor de realisatie van een supermarkt met 7 appartementen boven de supermarkt, één appartement en vijf winkleenheden in een rijksmonument met bijbehorende parkeervoorziening en het realiseren van een vrijstaande woning achter dat rijksmonument, op het perceel Oude Rijksweg 457 in Rouveen.

Inleiding

Op 2 augustus 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen met het verzoek om in afwijking van de geldende ruimtelijke regels (te weten het (tijdelijk) omgevingsplan onderdeel Veegplan De Streek) vergunning te verlenen voor de realisatie van een supermarkt met 7 appartementen boven de supermarkt, één appartement en vijf winkleenheden in een rijksmonument met bijbehorende parkeervoorziening en het realiseren van een vrijstaande woning achter dat rijksmonument, op het perceel Oude Rijksweg 457 in Rouveen.

Dit plan is in strijd met het Omgevingsplan, omdat het perceel nu een agrarische bestemming heeft. De initiatiefnemer heeft besloten de aanvraag in fases in te dienen. Dat houdt in dat initiatiefnemer nu eerst alleen een aanvraag heeft ingediend voor de zogenaamde buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA): een activiteit die afwijkt van de regels van het omgevingsplan. Hiermee vraagt hij dus toestemming om het plan, zowel qua gebruik als qua bouwvolume, te mogen bouwen in afwijking van de regels van het Omgevingsplan.

Om het plan t.z.t. daadwerkelijk te kunnen realiseren is vervolgens ook nog een vergunning nodig voor in ieder geval het verbouwen van een rijksmonument en een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De Omgevingswet maakt het mogelijk dat deze aanvragen op een later moment worden ingediend.

Op basis van de Omgevingswet geldt voor een BOPA een bindend adviesrecht voor de gemeenteraad voor die gevallen die de gemeenteraad daartoe heeft aangewezen. Deze aanvraag valt onder de door uw raad aangewezen gevallen.

Argumenten

1. *De aanvraag voldoet aan de ETFAL*

Het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft aan dat als een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a lid 2). Bij de aanvraag is een uitgebreide ETFAL-motivering toegevoegd ondersteund met diverse onderzoeken. In eerste instantie was deze onderbouwing nog niet toereikend/compleet. Daarom zijn aanvullingen opgevraagd en heeft op onderdelen nader overleg plaatsgevonden. Eind augustus 2025 hebben wij de aangepaste / complete ETFAL-motivering met bijbehorende onderzoeken ontvangen. Hieruit wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. *Aan de gestelde voorwaarden uit het collegebesluit van 29 augustus 2023 is invulling gegeven*

Op 19 juni 2023 is dit plan als vooroverleg ingediend. Het college heeft hierover op 29 augustus 2023, onder voorwaarden, een positief standpunt ingenomen. De voorwaarden waren een goede inrichting van het plangebied, die voldoet aan de parkeernormen en met een goede groene invulling en waterberging. Tevens heeft het college besloten dat het openbaar gebied bij het plangebied moet worden betrokken ten behoeve van een verkeersveilige ontsluiting op de Oude Rijksweg. De initiatiefnemer heeft het plan vervolgens/met inachtneming van deze voorwaarden verder uitgewerkt tot de aanvraag omgevingsvergunning die nu voorligt.

Het ruimtelijke plan is aangepast en heeft een positief advies van Het Oversticht ontvangen. Er zijn in het plangebied twee wadi's aangebracht en de beoogde parkeervakken zijn met waterdoorlatende bestrating ingericht. Om recht te doen aan de ligging in het Slagenlandschap zijn er bomen in het plan opgenomen die hiernaar verwijzen. Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen is het plan aangepast. Er zijn 82 parkeerplaatsen in het plan opgenomen, dat is meer dan het midden van de bandbreedte. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen uit de Nota parkeerkengetallen.

Ook is het plan aangepast om een veilige verkeersontsluiting te creëren. De parkeerplaats is bereikbaar via twee uitwegen, waarbij langs de supermarkt sprake is van éénrichtingsverkeerstroombaan. Deze aanpassingen hebben er toe geleid dat 287m² gemeentelijke gronden in bruikleen wordt gegeven (bruikleenovereenkomst is ondertekend). De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats via een aparte toegang en inrit. Vanuit het team Verkeer is positief op het plan gereageerd. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde voorwaarden uit het collegebesluit.

3. *Overlegpartners*

Na indiening is het waterschap en de provincie ingelicht over de aanvraag omgevingsvergunning. Provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan. Het waterschap is akkoord onder voorwaarde dat het plan voldoet aan gestelde eisen zoals verwoord in de memo als bijlage (8a) bij de ETFAL motivatie.

Kantttekeningen

1. *Netcongestie*

Netcongestie kan gevolgen hebben voor dit plan. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) geeft aan dat netcongestie grote impact kan hebben op ontwikkelingen als een supermarkt e.d.

Keuze en effect

Nadat u advies hebt uitgebracht, kan het college een besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een supermarkt met 7 appartementen boven de supermarkt, één appartement en vijf winkelenheden in een rijksmonument met bijbehorende parkeervoorziening en het realiseren van een vrijstaande woning achter dat rijksmonument op het perceel aan de Oude Rijksweg 457.

Beleid- en regelgeving

De gemeenteraad heeft op 12 december 2023 een lijst vastgesteld van gevallen waarin de gemeenteraad een bindend advies wenst te geven voor het verlenen van een Omgevingsvergunning (BOPA). Deze lijst is per 1 januari 2024 in werking getreden.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

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

Uitvoering

Op basis van het bindend advies kan een besluit worden genomen op de aanvraag omgevingsvergunning. Indien de raad negatief adviseert, moet de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd. Tegen het besluit op de omgevingsvergunning kan vervolgens bezwaar worden ingediend. Het besluit op de vergunning zal op de daarvoor gebruikelijke manier bekend worden gemaakt en worden gepubliceerd.

Communicatie

Op basis van het bindend advies kan de aangevraagde omgevingsvergunning al dan niet worden verleend. Het besluit op de aanvraag vergunning zal op de daarvoor gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven manier bekend worden gemaakt. Dit betekent dat het besluit op de omgevingsvergunning wordt toegezonden aan de aanvrager, de verlening wordt in de Staphorster en het Gemeenteblad bekend gemaakt en tevens op Regels op de kaart gepubliceerd.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Inrichtingstekening Oude Rijksweg 457 (o)
2. Ontwerppresentatie Oude Rijksweg 457 (o)
3. ORW457 Ruimtelijke onderbouwing (ETFAL); (o)
4. Bijlage 1 Quicksan natuurwaarden (o)
5. Bijlage 2.1 Aeriusberekening bouwfase (o)
6. Bijlage 2.2 Aeriusberekening gebruiksfase (o)
7. Bijlage 3 Geluidsonderzoek (o)
8. Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek (o)
9. Bijlage 5 Verkeersveiligheidsadvies (o)
10. Bijlage 6 Archeologisch onderzoek (o)
11. Bijlage 7 Grondruil (no)
12. Bijlage 8 Tekening watertoets (o)
13. Bijlage 8.a 15-2663_ORW457_Memo-WDOD
14. Bijlage 9 Studie marktpotentieel (o)
15. Bijlage 10 Distributieve toets DPO (o)
16. Bijlage 11 Marktadvies (o)
17. Bijlage 12 Advies Het Oversticht (o)
18. Bijlage 13 RCE advies (o)
19. Bijlage 14 Rapport veiligheidsafstand opslag carbid (o)
20. Bijlage 15 Rapport Geur en luchtkwaliteit (o)
21. Bijlage 16 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling project (o)
22. Bijlage 17 Verslag burgerparticipatie anoniem (o)

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst;

Zaaknr. Z/STH24/020392

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 september 2025.

Overwegende dat:

Een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de realisatie van een supermarkt met 7 appartementen boven de supermarkt, één appartement en vijf winkleenheden in een rijksmonument met bijbehorende parkeervoorziening en het realiseren van een vrijstaande woning achter dat rijksmonument, op het perceel Oude Rijksweg 457 te Rouveen;

De aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het omgevingsplan “Veegplan De Streek”;

De aanvraag omgevingsvergunning voorzien is van een ETFAL-motivatatie waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

Gelet op:

het bepaalde in artikel 16.15a en 16.15b Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit;

B E S L U I T:

Het college positief te adviseren ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (afwijken regels omgevingsplan) voor de realisatie van een supermarkt met 7 appartementen boven de supermarkt, één appartement en vijf winkleenheden in een rijksmonument met bijbehorende parkeervoorziening en het realiseren van een vrijstaande woning achter dat rijksmonument, op het perceel Oude Rijksweg 457 in Rouveen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van
de gemeente Staphorst van 23-09-25

J. ten Kate

, voorzitter

S.M.H. Voortman

,griffier