

Advies voor burgemeester en wethouders

Afdeling: Ontwikkeling & Beheer	Behandelend ambtenaar: L	Telefoonnummer: (0522) 74	Paraaf manager:	Registratienummer: ADV/20 - 15069
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: Z/STH19/011027
Datum: 27 november 2020	Portefeuillehouder:	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: 16

Onderwerp:

Innemen standpunt vooroverleg Oude Rijksweg 457 Rouveen

Te behandelen in college B&W: 08-12-20

Beslissing college B&W:

- Op basis van het advies van de Omgevingskamer een negatief standpunt in te nemen over het verzoek voor het realiseren van een supermarkt, zes ondersteunende winkels, elf appartementen, één vrijstaande woning en bijbehorende parkeerplaatsen aan de Oude Rijksweg 457 te Rouveen;
- Het besluit voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen aan de gemeenteraad.

Advies:

- Op basis van het advies van de Omgevingskamer een negatief standpunt innemen over het verzoek voor het realiseren van een supermarkt, zes ondersteunende winkels, elf appartementen, één vrijstaande woning en bijbehorende parkeerplaatsen aan de Oude Rijksweg 457 te Rouveen;
- uw besluit voor EPOS-raadsconsultatie voorleggen aan de gemeenteraad.

Bijlage:

- QuickScan Oude Rijksweg 457 te Rouveen (no);
- Tekeningen (9 stuks) Oude Rijksweg 457 te Rouveen (no);
- Preadvies RCE Oude Rijksweg 457 te Rouveen (o)
- Verlag eerste behandeling Omgevingskamer Oude Rijksweg 457 te Rouveen (o)
- Advies tweede behandeling Omgevingskamer Oude Rijksweg 457 te Rouveen (o);
- Enquête Dorpsraad Rouveen – Vragenformulier (o);
- Enquête Dorpsraad Rouveen – Resultaten (o);
- Brief Monumenten Adviesraad Staphorst (o).

		Akkoord , VKA of bespreken:
	Burgemeester	Akkoord
	Wethouder L. Mulder	Bespreken
	Wethouder A. Mussche	Bespreken
	Secretaris	Akkoord
	Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding

Op 18 december 2019 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het realiseren van een centrumvoorziening (supermarkt, winkels en wonen) op het perceel aan de Oude Rijksweg 457 te Rouveen. Het plan voorziet in de herontwikkeling van de 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.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Veegplan De Streek'. Voor meer inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het plan verwijs ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan. De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 16 november 2020 behandeld en heeft een negatief advies gegeven.

Argumenten

1.1 | *De Omgevingskamer geeft een negatief advies*

De Omgevingskamer waardeert vanuit maatschappelijk oogpunt de plannen om een 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.

De Omgevingskamer adviseert het college om een negatief standpunt in te nemen over dit plan. Hierna volgt een korte samenvatting van het advies van de Omgevingskamer. Voor de volledige inhoudelijke afweging en motivatie verwijs ik u graag naar het advies van de Omgevingskamer.

1.2 | *De ontwikkeling doet ernstig afbreuk aan de waarden/ het (historisch) ruimtelijk karakter van het Beschermd gezicht*

De ontwikkeling vindt plaats op een waardevolle en kwetsbare plek binnen het Beschermd dorpsgezicht. De Kamer is van mening dat op deze specifieke plek de gevraagde opbouw van volumes ernstig afbreuk doet aan de karakteristieke waarden van het Beschermd dorpsgezicht. 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 niet binnen de morfologie.

Verder wordt de nieuwbouw 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. De Omgevingskamer is 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.

Tevens is de Omgevingskamer 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 waarden/ het (historisch) ruimtelijk karakter van het Beschermd gezicht.

1.3 | *Het Rijksmonument wordt gesloopt*

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.

Toelichting

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. Ter informatie voor uw college wordt opgemerkt dat een verzoek tot afvoering van de Rijksmonumentenlijst kan worden gedaan door de eigenaar van het betreffende Rijksmonument. Een verzoek tot afvoering kan slechts worden ingewilligd door de RCE indien er sprake is van nagenoeg afwezigheid van cultuurhistorische waarden, bijvoorbeeld na een calamiteit (zoals brand). In uitzonderlijke gevallen kan ook de gemeente een verzoek tot afvoeren doen. Het afvoeren van het Rijksmonument moet dan van (groot) gemeentelijk belang zijn. Hierbij kan gedacht worden aan het verwijderen van een Rijksmonument ten behoeve van het omleggen van een weg. Dit is in voorliggende zaak niet aan de orde.

De RCE heeft op 7 augustus 2020 een preadvies uitgebracht over het eerste plan (zie bijlage 3). Ter informatie voor uw college wordt opgemerkt dat in het eerste plan nog geen sprake was van de sloop van het Rijksmonument. 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.

1.4 | Monumentenadviesraad Staphorst geeft een negatief advies

In de Meppeler Courant van 20 november 2020 stond een artikel (inclusief tekeningen) over de plannen voor een winkelcentrum in Rouveen. De Monumentenadviesraad Staphorst heeft via dit artikel kennis genomen van de plannen. Naar aanleiding hiervan heeft de adviesraad uw college per brief van 30 november 2020 (zie bijlage 8) ongevraagd advies gegeven. Samengevat stelt de adviesraad dat het plan niet past binnen de 'Nota Belvédère'. De adviesraad is van mening dat het pand beschouwd kan worden als een gaaf Rijksmonument en ziet geen reden deze status aan te passen. Tot slot geeft de adviesraad aan dat de geplande panden niet passen in de schaal van de omgeving en afbreuk zullen doen aan de omgeving. Voor het volledige advies van de Monumentenadviesraad Staphorst verwijs ik u graag naar de bijlage.

Kanttekeningen

1.1 | Uit een enquête van de Dorpsraad Rouveen blijkt een behoefte

De Dorpsraad Rouveen heeft in 2017 een enquête gehouden over een Supermarkt in Rouveen. De resultaten zijn met de gemeente gedeeld (zie bijlage 6 en 7) en onderstaand samengevat:

- er zijn 1399 enquêtes uitgedeeld. 367 mensen hebben de enquête ingevuld. Dit is een percentage van 27%;
- 347 mensen (94% van de reclamanten) geven aan om in hun levensonderhoud te voorzien, gebruik maken van plaatselijke ondernemers;
- 287 mensen (76% van de reclamanten) geven aan de voorkeur te hebben voor het realiseren van een winkelhart op de locatie Bisschop/Crediet;

Uit de enquête blijkt een behoefte voor een supermarkt in Rouveen. De respons op de enquête was echter laag. Daarnaast is in de enquête alleen gevraagd te kiezen tussen de locatie Bisschop/Crediet en de locatie Prunuslaan. Een andere keuzemogelijkheid gaf de enquête niet. Tot slot merkt de Dorpsraad Rouveen op dat indien de prijs van de producten te hoog is, de mensen alsnog ergens anders boodschappen gaan doen.

Toelichting

Risico's

Geen.

Financiën (subsidies, belastingen)

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.

Raad

Een negatief standpunt wordt normaal gesproken niet voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd, omdat dit een bevoegdheid van het college is. In dit specifieke geval stel ik u voor hiervan af te wijken en het advies wel voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen. De gemeenteraad heeft namelijk onder andere in de raadsvergadering van 17 november 2020 vragen gesteld over dit dossier.