

Gespreksverslag Omgevingskamer

Oude Rijksweg 457 te Rouveen



OMGEVINGSKAMER

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 herontwikkeling van het bestaande agrarisch bedrijf en (een deel van) de aangrenzende onbebouwde gronden. Initiatiefnemer wil de bestaande monumentale boerderij verbouwen tot vijf ondersteunende winkelruimtes op de begane grond en vier appartementen op de verdieping. Achter de boerderij is de nieuwbouw van een supermarkt (winkeloppervlak 600 m²) met 1 ondersteunende winkelruimte gepland. Op de verdieping zijn 7 appartementen gepland. Op het erf zuidwestelijk van de bestaande boerderij worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Tot slot is achter de nieuwe supermarkt een woonerf met één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken en parkeerruimte voorzien.

Kanttekeningen

: Voorliggend plan is nog niet voorgelegd aan de Monumentencommissie / Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), omdat het plan alleen kan worden voorgelegd na een verdere uitwerking.

Behandeling in eerste termijn door Omgevingskamer

Datum behandeling : 2 maart 2020
Aanwezige leden : Vaste leden + (behandelaar)
☐ Provincie : Met kennisgeving afwezig
☒ Waterschap : Niet aanwezig; schriftelijk advies d.d. 02-03-2020
☐ Veiligheidsregio
☒ Omgevingsdienst :
☒ Verkeer en parkeren :
☒ Monumenten :

Uitkomst Omgevingskamer : De Quikscan is teruggenomen

Verslag

De initiatiefnemer en zijn professionals hebben een toelichting gegeven op het plan. In aanvulling op de Quicksan is aangegeven dat in het vervolg traject een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd. Hierin wordt onder andere de geluidsbelasting van de bevoorrading onderzocht en gekeken of gevelmaatregelen aan de nieuwe vrijstaande woning achter de supermarkt nodig zijn.

Verder licht de professional toe dat het regenwater dat valt op het gebouw en de bestrating dichtbij de Oude Rijksweg via de straat afstroomt naar de waterberging. Ook als de buffer in de bestrating vol is, stroomt dit af naar de waterberging. De peilhoogtes staan op tekening aangegeven, het terrein ligt op afschot richting de waterberging.

Algemeen

De Omgevingskamer complimenteert de professionals met de uitwerking van de Quicksan en de bijbehorende stukken. Daarnaast erkent de Omgevingskamer het maatschappelijk belang van een supermarkt/centrumvoorziening in Rouveen. Op diverse punten zijn des ondanks kritische vragen gesteld.

Milieu

De Omgevingskamer merkt op dat in de Quicksan niet benoemd is dat aan de Oude Rijksweg 451 carbid opgeslagen wordt. De professional geeft aan dat met de betreffende ondernemer is afgesproken dat, indien de planontwikkeling door gaat, de opslag van carbid wordt beëindigd.

Beschermd dorpsgezicht

De Omgevingskamer constateert dat ontwikkeling plaatsvindt op een waardevolle en kwetsbare plek binnen het rijks beschermd gezicht van Staphorst. Namelijk in de directe nabijheid van de Hervormde Kerk Rouveen en een waardevol nog gaaf stuk slagenlandschap met smalle kavels en kenmerkende bebouwing. De locatie vraagt daardoor extra zorgvuldigheid ten aanzien van de ruimtelijke inpassing in de omgeving.

De structuur van deze locatie kenmerkt zich door de voor Staphorst typische bebouwing, ingetogen architectuur van boerderij (Rijksmonument) met siertuin en bijgebouwen in een landelijke setting. Met een landelijk, groen karakter, doorzichten naar de achter gelegen stukken land en karakteristieke singelbeplanting aan de zijden. De weides liggen hier tot aan de Streek, dat is van bijzondere waarde.

De nieuwe ontwikkeling heeft een dermate fors programma, dat het niet in balans is met de waarden van de plek. Er ontstaan negatieve consequenties voor de bestaande volumes (door ophoging en verbreding rondom het monument) en de groene ruimte (door het toevoegen van supermarktvolume en het parkeren, dat gefragmenteerd en niet eenduidig is opgelost). De ontwikkeling doet daarmee ernstig afbreuk aan de hiervoor beschreven informele waarden van het beschermd gezicht. Daarnaast verwacht de Kamer dat ten gevolge van het programma de nodige (inrichtings) elementen zoals verlichting, stalling winkelwagens alsmede de ingrepen in de dakvlakken en eventuele (vlucht) trappen etc. ten gevolge van het woonprogramma de waarden nog verder zullen aantasten.

Verder voorziet het plan in 6 parkeerplaatsen voor de voorgevel van het monument. De Kamer is kritisch over de situering van deze parkeerplaatsen, omdat ze de eerste aanblik van de locatie/ het monument bepalen. Traditioneel ligt aan de voorzijde van een monument een (sier)tuin.

Monument

De oude boerderij is een Rijksmonument en van binnen en buiten geschermd. De professional geeft aan dat de monumentale waarde zit in het voorhuis en de zuidelijke zijgevel. De monumentale muur en gebinten (voor zover nog aanwezig) blijven in stand. De noordelijke zijgevel en het dak worden hersteld, aansluitend op het oude monument.

De professional is van mening dat het Rijksmonument in tact blijft en verstrekt wordt. De Omgevingskamer deelt deze mening niet. De Kamer constateert dat het monument gedeeltelijk wordt gesloopt, namelijk het grootste gedeelte van het zuidelijke dakvlak (inclusief gebinten). Hierbij wordt de nok omhoog gebracht en een overstek gerealiseerd over de zuidelijke zijgevel. Hierdoor wordt het zicht op de zuidelijke zijgevel beperkt. De Omgevingskamer is hier kritisch over. Daarnaast verdwijnt aan de zuidzijde een deel van de rieten kap. Een rieten kap is echter kenmerkend voor boerderijen van het Staphorster type. Kortom de ontwikkeling doet teveel afbreuk aan de karakteristieke kenmerken, zoals het eenvoudige hoofdvolume met kenmerkende rieten kap en lage goot en nok.

Verder wordt het nieuwe pand voor de supermarkt aan de achterzijde aangebouwd aan het monument. De Omgevingskamer is kritisch over het volume en de verhoging van het pand, in relatie tot de omgeving en het (bestaande) monument.

Verkeer en parkeren

De Kamer is van mening dat het plan verkeerskundig gezien op deze locatie op voorhand niet gewenst is. De locatie ligt namelijk direct aan de Oude Rijksweg (drukke doorgaande weg) in het centrum van Rouveen. De voorgestelde ontwikkeling genereert circa 1000 verkeersbewegingen per dag, wat zorgt voor een flinke toename van kruisend en afslaand verkeer. De ontwikkeling kan daardoor een negatief effect hebben op de verkeersveiligheid in het centrum van Rouveen.

De verkeersbewegingen worden gestroomlijnd door een interne routing met eenrichtingsverkeer en door in- en uitritten van elkaar te scheiden. De Kamer vraagt zich af of bezoekers in de praktijk wel de gewenste routing zullen gebruiken. De Omgevingskamer daagt de initiatiefnemer uit (gezien de hiervoor genoemde verkeersgeneratie) het plan verkeerskundig verder uit te werken, zodat de interne routing duidelijk geregeld is en toepassing in de praktijk geborgd is.

Behoefte

In de Quicksan en bijbehorende stukken is niet onderbouwd dat er behoefte is aan de ondersteunende winkels. De Omgevingskamer vraagt zich af hoe realistisch het plan is en of de ondersteunende winkels wel worden ingevuld. Verder is de behoefte voor de appartementen in beeld gebracht in een marktadvies door de makelaar. De Kamer merkt op dat in Rouveen meerdere woningbouwplannen in ontwikkeling zijn, waaronder de Levensboom. De behoefte aan appartementen moet in zijn totaliteit worden gezien.

Conclusie

De Quicksan is teruggenomen. De Omgevingskamer adviseert om het plan op locatie te bespreken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De professional kan contact opnemen met de heer S. Dijkstra, beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed van de gemeente Staphorst, om de bespreking met de Rijksdienst te plannen.

In principe wordt een termijn van 4 weken gehanteerd voor het aanleveren van een aangepaste Quicksan. Gezien het overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is deze termijn niet haalbaar. In dit geval wordt daarom een termijn van 8 weken (uiterlijk 6 mei 2020) gegeven voor het indienen van een aangepaste Quicksan. Mocht deze termijn niet voldoende zijn, kan contact worden opgenomen met de zaakbehandelaar. De aangepaste Quicksan wordt te zijner tijd opnieuw in de Omgevingskamer besproken.

Datum gespreksverslag

: 11 maart 2020

Voorzitter Omgevingskamer

