

Ons nummer	25120055
Uw nummer	2024-002300
Adviesdatum	3-2-2026
Onderwerp	realiseren nieuwbouwontwikkeling
Locatie	Stationsstraat 14a Rolde
Status object	Geen
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan
Beoordelingskader	Esdorpenlandschap
Aanvraagsoort	Vooroverleg
Adviseur	J.A. Mulder
Advies	Niet strijdig mits

Gemeente Aa en Hunze
Spiekersteeg 1
9461 BH Gieten

Groningen, 3-2-2026

Geacht college,

Betreffende bovengenoemde adviesaanvraag deelt de commissie voor omgevingskwaliteit van de gemeente Aa en Hunze u het volgende mee.

Het bouwplan is getoetst aan de welstandscriteria, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota en de commissie komt daarbij tot de volgende beoordeling.

Aanwezig:

Mevr. S. Spijkerman – Stedenbouwkundige Gemeente Aa en Hunze
Dhr. F. Zeldenrust - Beleidsmedewerker Ruimte projectleider
Dhr. M. H. Post - voorzitter commissie ruimtelijke kwaliteit
Dhr. P. Brink – architect adviseur commissie ruimtelijke kwaliteit
Dhr. J. A. Mulder - gemeente-architect adviseur commissie ruimtelijke kwaliteit
Dhr. J. Luinge - ambtelijke ondersteuning
Mevr. M. de Groot - ambtelijke ondersteuning

Afwezig

Dhr. L. Smoor - burgerlid commissie ruimtelijke kwaliteit (wel schriftelijke input geleverd).

Aanleiding

Op de locatie van Stationsstraat 14a en het voormalig stations koffiehuis aan de Stationsstraat 14 zijn plannen om grondgebonden woningen te realiseren. Van oudsher was op het terrein het station en rangeerterrein aanwezig. Het plan wordt ingepast in het bestaande groen. Het gedeelte van het terrein wat verhard is wordt ontwikkeld. Het grasveld blijft ook als grasveld gehandhaafd.

De ontwikkeling bevat 9 rijwoningen (blokken van 5 en 4 woningen), 2x 2-onder-1-kap woningen, 4 geschakelde woningen en 4 vrijstaande woningen.

De 2-onder-1-kap woningen en 1 vrijstaande woning grenzen aan de Stationsstraat. De overige woningen zijn onderdeel van een hofje. Uitgangspunt is parkeren op eigen erf. Voor de woningen waarbij dit niet mogelijk is, is parkeren mogelijk in centraal gelegen parkeerplaatsen.

De woningen aan de Stationsstraat staan in de rooilijn en sluiten aan bij de bestaande bebouwing. Door een bestaande beschermwaardige boom wordt de vrijstaande woning verder naar achteren geplaatst. Door het gebruik van metselwerk bij de voorgevels en een groot gedeelte van de zijgevels sluiten deze ook aan bij de overige woningen aan de Stationsstraat.

De eigenaren van het stations koffiehuis participeren in het plan en krijgen het zuidelijkst gelegen kavel tot hun beschikking. Het ontwerp voor deze kavel wordt afzonderlijk beoordeeld.

Opmerkingen en aandachtspunten

De leden geven aan dat het plan een heldere en begrijpelijke opzet heeft. Het plan refereert qua opzet aan de oude spoorlijn en het rangeerterrein en doet recht aan de geschiedenis van dit gebied.

Aandachtspunten:

- In de basis de materialisatie (houten) gevelbekleding goed op elkaar afstemmen. In principe zet het 1e goedgekeurde plan de toon. Kleine nuanceverschillen zijn toegestaan,
- Blauw gesmoorde pannen zijn akkoord.
- Groen dak voor bijgebouwen is akkoord, maar lijkt voor bijgebouwen kostbaar en daardoor onhaalbaar. Voor de commissie is dit geen harde eis.
- Aan de Stationsstraat is één woning teruggerooid vanwege de aanwezigheid van een monumentale boom. Het bouwvlak staat getekend in lijn met de overige woningen aan de Stationsstraat. De commissie geeft aan om deze woning consequent op dezelfde wijze (teruggerooid) te vertalen in de verbeeldingen.

De commissie mandateert een volgend plan aan de kleine commissie.

Namens de Commissie,

M. H. Post, Voorzitter adviescommissie voor omgevingskwaliteit Aa en Hunze

Het advies is gebaseerd op onderstaande door de gemeente aangeleverde stukken:

- 23046SO20251201_vooroverleg.pdf
- 23046SO20260114_BKP.pdf