

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : 17 september 2026 (opiniërend) / 1 oktober 2026 (besluitvormend)

Agendapunt :

Onderwerp : Adviesrecht woningbouw Stationsstraat 14 / 14a Rolde

Portefeuillehouder : wethouder R. Vedder

Onderwerp

Adviesrecht gemeenteraad inzake woningbouw ontwikkeling aan de Stationsstraat 14 / 14a te Rolde.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

- I. een positief advies af te geven voor de genoemde aanvraag, conform de bepalingen in de omgevingswet / lijst bindend advies.

Aanleiding

Voor de realisatie van een woningbouwontwikkeling (hieronder verder toegelicht) dient de gemeenteraad om een (bindend) advies te worden gevraagd. De voorgenomen ontwikkeling betreft namelijk het realiseren van 19 woningen, waardoor op basis van lid a van de "*Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)*", de gemeenteraad om advies wordt gevraagd. Lid a omvat kort gezegd *'het realiseren van 8 woningen of meer binnen de bebouwde kom in één van de grotere dorpskernen'*.

De locatie is al eens eerder in uw raad behandeld, namelijk in juni 2021. Destijds heeft uw gemeenteraad ingestemd met een *'Verklaring van geen bedenkingen'*, de tegenhanger van onder het oude recht (Wro) van het nu voorliggende 'Adviesrecht' onder de Omgevingswet. Destijds lag er een plan voor het realiseren van een appartementengebouw met 14 appartementen en 2 vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen werden destijds uit het plan gehaald, nu deze buiten het bestaande bestemmingsvlak van de *'Multimate'* waren geplaatst. Met het appartementencomplex heeft uw raad ingestemd.

Het plan is destijds niet tot ontwikkeling gekomen, dit mede vanwege de stijging van de bouwkosten maar ook planologisch vanwege de afstand tot de naastgelegen horeca, zijnde 't Stationskoffiehuis. In het voorliggend plan maakt de (her)ontwikkeling van het 't Stationskoffiehuis onderdeel uit van de

ontwikkeling. Daarnaast zijn de vrijstaande woningen nu binnen het bestemmingsvlak gesitueerd. Daardoor wordt het plangebied niet groter dan dat het bestemmingsvlak op dit moment is.



De voorgenomen ontwikkeling

Voor de ontwikkeling is een uitvoerig BeeldKwaliteitsPlan (BKP) opgesteld, deze treft u aan in **bijlage 2**. Het BKP maakt onderdeel uit van de aangevraagde Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) en wordt vastgelegd met vergunningsvoorschriften, waardoor er ook aan getoetst wordt voor de bouwvergunning. Het BKP beschrijft o.a. de woningtypologieën, de bouwvlakken, goot- en nokhoogte, nokrichting, geveluitstraling, parkeerplaatsen, beschermde bomen en materiaalgebruik.

Naast het BKP wordt met de initiatiefnemer een Anterieure Overeenkomst (OAK) gesloten, waarin wederzijdse verplichtingen worden vastgelegd. Het betreft o.a. het risico op nadeelcompensatie, kostenverhaal, betaalbaarheid van de woningen, zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding, etc.

Woonprogramma

Voor de transformatie / (her)ontwikkeling van deze locatie heeft de initiatiefnemer de afgelopen jaren verschillende plannen / programma's voorgelegd. Uiteindelijk is gekozen voor laagbouw (geen appartementen) nu de locatie op de grens van dorp en landelijk gebied ligt. Het BKP voorziet hierin qua maatvoering, uitstraling, situering en erfinrichting.

Qua programma worden er 9 rij-/hoekwoningen gerealiseerd, 6 twee-onder-één-kap en 4 vrijstaande woningen (zie onderstaande afbeelding). De rij-/hoekwoningen en een deel van de twee-onder-één-kap woningen mogen niet boven de landelijke betaalbaarheidsgrens worden aangeboden (€ 420.000,-), dat zijn 13 woningen. De vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kap aan de Stationsstraat vallen in het vrije segment (6 woningen). Deze afspraken worden in de AOK vastgelegd.



Participatie

De initiatiefnemer heeft op 27 augustus 2025 een participatieavond georganiseerd in het huidige 't Stationskoffiehuus. Gedurende deze avond waren ook medewerkers van de gemeente aanwezig (omgevingsmanager, dorpscontactpersoon, projectleider). Initiatiefnemer heeft hiervoor een participatieverslag opgesteld (**bijlage 11**). De avond was goed / druk bezocht en de reacties veelal positief, waarna de verdere uitwerking van het plan heeft plaatsgevonden. Denk hierbij aan de laatste definitieve wijzigingen in het BKP, mede naar aanleiding van verschillende besprekingen met de Commissie voor ruimtelijke kwaliteit (voorheen *Welstand*). Het definitieve (en positieve) advies van de Commissie is opgenomen in de bijlage.

Dit willen we bereiken

Het uiteindelijke doel van de procedure is het planologisch mogelijk maken van de realisatie van het initiatief, daarvoor is instemming van de gemeenteraad noodzakelijk.

Argumenten

1.1 ***Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) waardoor planologische medewerking mogelijk is***

De aanvraag voldoet aan de wettelijke vereisten voor een ruimtelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de aangeleverde onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken.

1.2 ***Uw raad heeft met het vaststellen van de Lijst Adviesrecht vastgelegd dat u dergelijke initiatieven ter advies krijgt***

1.3 ***Voor de ontwikkeling is een Anterieure Overeenkomst gesloten die de overige (wettelijke) belangen afhecht***

De gemeente is verplicht om afspraken inzake kostenverhaal, uitvoering, maximale verkoopbedragen, zelfbewoningsplicht, anti-speculatie, nadeelcompensatie, etc. vast te leggen. Hiervoor wordt een zogeheten 'anterieure overeenkomst' gesloten.

Kanttekeningen

1.1 *Het woningbouwprogramma sluit niet aan bij de verdeling zoals de Wet versterking regie Volkshuisvesting van gemeenten / provincies vraagt*

Het initiatief kent 13 betaalbare koopwoningen en 6 woningen in het vrije segment. Daarmee worden er geen sociale- of middenhuur woningen gerealiseerd. Uitgangspunt van de Wet versterking regie Volkshuisvesting is dat 30% van alle nieuwbouw in de regio sociale huur betreft, en 2/3 (66,7%) van alle nieuwbouw '*betaalbaar*' is.

De ontwikkeling kent een lange geschiedenis van planontwikkeling (circa 2019), waarbij de Wet versterking regie volkshuisvesting nog geen rol speelde. Dit neemt niet weg dat ook op dat moment oog was voor een gevarieerd woonprogramma. Nu de locatie een transformatie betreft (bestaande bestemming en bebouwing), vertegenwoordigt deze een bepaalde waarde. Deze is hoger dan bij de aankoop van bijvoorbeeld agrarische gronden ten behoeve van woningbouw. Verschillende woonprogramma's zijn geprobeerd op de locatie te ontwikkelen, binnen de bestaande kaders en ruimtelijke uitgangspunten. De uitkomst hiervan is de voorliggende ontwikkeling.

Daarbij wordt op hoofdlijnen voldaan aan de Wet versterking regie volkshuisvesting (2/3 betaalbaar), maar worden niet alle woonsegmenten vertegenwoordigd. De wenselijkheid van het transformeren van de locatie, gelet op de prominente plek en de aanwezige (ruimtelijke en cultuurhistorische waarden) staat volgens ons vast: de locatie wordt momenteel niet geëxploiteerd en voornamelijk gebruikt voor opslag (ontsierend). Herontwikkeling is gewenst, en het langer uitstellen van de transformatie zal geen positievere invloed hebben op de exploitatie.

Financiën

Voor de ontwikkeling is er een anterieure overeenkomst (AOK) overeengekomen met de initiatiefnemer waarin de plankosten worden vergoed. Daarmee worden o.a. alle kosten die de gemeente heeft moeten maken (zoals de inzet van medewerkers) vergoed en wordt voldaan aan de financiële verplichtingen uit de Omgevingswet.

Communicatie en participatie

Op 27 augustus 2025 is er een participatieavond georganiseerd (eerder aangekondigd in de buurt en in De Schakel). Een participatieverslag is bijgevoegd in **bijlage 11**.

Uitvoering

Wanneer uw raad instemt met het voorliggend raadsvoorstel kan de BOPA worden verleend. Het '*adviesrecht*' wordt verwerkt, de BOPA in totaliteit verleend en gepubliceerd. De initiatiefnemer zal vervolgens nog de bouwvergunningen voor de woningen aanvragen.

Boodschap over het genomen besluit

De gemeenteraad van Aa en Hunze heeft besloten om in te stemmen met het realiseren van 19 nieuwe woningen aan de Stationsstraat 14 en 14a te Rolde. Deze locatie staan ook bekend als '*Multimate-locatie*' en '*'t Stationskoffiehuis*'. De 19 nieuwe woningen bestaan uit rij- en

hoekwoningen (9), twee-onder-één-kap woningen (6) en vrijstaande woningen (4). In een beeldkwaliteitsplan is vastgelegd hoe de ontwikkeling eruit komt te zien, zodat dit voor iedereen duidelijk en makkelijk te raadplegen is.

Bijlagen

Zie volgende pagina.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester

Bijlagen

Raadsbesluit.pdf

Rolde Stationsstraat motivering.pdf

Rolde Stationsstraat_Welstand.pdf

Rolde, Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 1 Schetsontwerp DAAD.pdf

Rolde, Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan.pdf

Rolde, Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 3 Wateradvies.pdf

Rolde, Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 4 Akoestisch onderzoek camping de Weyert (2026).pdf

Rolde, Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.pdf

Rolde, Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 6 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek 2021.pdf

Rolde, Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 7 Memo bodem.pdf

Rolde, Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 8 Quickscan flora & fauna.pdf

Rolde, Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 9 Stikstofonderzoek.pdf

Rolde, Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 10 MER-beoordelingsnotitie.pdf

Rolde Stationsstraat_Bijlagen_Bijlage 11 Participatieverslag.pdf