gemeente Aa en Hunze

Adviesnota Raad

Raadsvergadering d.d.	:	26 november 2026
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Realisatie van 27 woningen op de locatie Grote Brink 3 te Rolde
Portefeuillehouder	:	wethouder R. Vedder
Datum	:	10 november 2026

Onderwerp
Het realiseren van 27 woningen op de locatie Grote Brink 3 te Rolde.

Voorgesteld besluit
Een positief advies te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 27 woningen op de locatie Grote Brink 3 te Rolde.

Inleiding
De locatie Grote Brink 3 is het voormalige gemeentehuis van de gemeente Rolde, waar na de fusie van de vier gemeenten tot Aa en Hunze, de Trans zich heeft gevestigd (kantoor / administratie). Voor de Trans was de locatie niet meer rendabel. Ze hebben zich daarom elders in Rolde gevestigd en het pand te koop aangeboden.

In de jaren 2022/2023 hebben meerdere initiatiefnemers zich bij de gemeente gemeld met plannen om de locatie te herontwikkelen, waarop wij op 18 juni 2024 heeft besloten positief te staan tegenover een transformatie naar regulier wonen, mits het plan voldoet aan een aantal randvoorwaarden om het goed in te passen in de omgeving.

Op 24 juli 2025 is door Cre8 b.v. uit Emmen een principeverzoek ingediend om de locatie Grote Brink 3 te transformeren naar een wonen. Er zijn in het vooroverleg meerdere ontwerpen besproken. Het uiteindelijke plan is om de gehele locatie te transformeren naar in totaal 27 woningen. Hierbij gaat het om de realisatie van zestien betaalbare appartementen (twee blokken van acht), de realisatie van vier grondgebonden woningen en interne verbouwing van de locatie aan de Nijlanderstraat naar zeven appartementen, waarvan vier sociale huurwoningen. Impressies staat op de volgende pagina.

Op 29 oktober 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) ingediend voor het de bovengenoemde ontwikkeling. De BOPA / ETFAL onderbouwing is in de voorfase getoetst en akkoord bevonden, daarnaast zijn alle ruimtelijke onderzoeken afgerond, getoetst en akkoord bevonden.

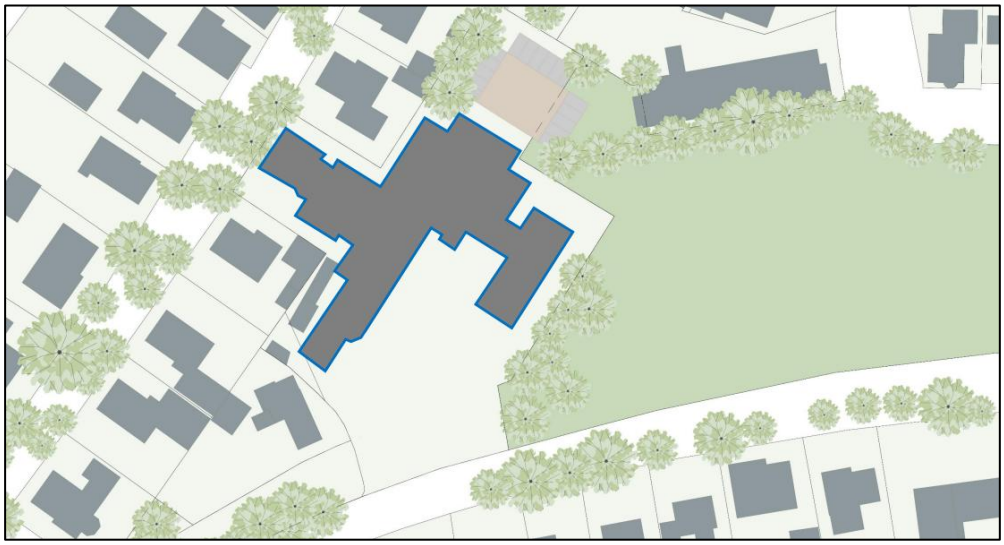
Voorgenomen ontwikkeling
Het voorliggende plan betreft de realisatie van in totaal 27 woningen (zoals hierboven omschreven) op de locaties Grote Brink 3 en Nijlanderstraat 19 te Rolde. Alle bestaande bebouwing op adres Grote Brink 3 wordt gesloopt, het pand op Nijlanderstraat 19 wordt getransformeerd en de bijgebouwen worden gesloopt. Parkeren ten dienste van de woningen vindt plaats op eigen terrein, dat wordt ontsloten via de Grote Brink. De nieuwe straat krijgt als eigen straatnaam ‘Brinkerf.’



Afbeelding: overzicht van de nieuwe bebouwing en inrichting (o.a. parkeerplaatsen).



Afbeelding: nieuwe situatie met daarover (lichtblauw) de huidige bebouwing)



Afbeelding: huidige situatie qua bebouwing.

Woningbouwprogramma
Het plan omvat de realisatie van zestien betaalbare appartementen (twee blokken van acht), de realisatie van vier grondgebonden woningen en het transformeren van de bestaande woning Nijlanderstraat 19 naar zeven appartementen, waarvan vier sociale huurwoningen.

Op 1 juli 2026 is de Wet Versterking regie volkshuisvesting in werking getreden. De landelijke ambitie is gericht op een woningbouwprogramma bestaande uit 30% sociale huurwoningen en twee derde betaalbare woningen. Deze ambities worden op gemeentelijk en regionaal niveau uitgewerkt in een volkshuisvestingsprogramma. Het voorliggende initiatief voorziet in vier sociale huurwoningen (15% van het totaal). Het plan voldoet wel aan het criteria van twee derde betaalbare woningen. Het plan draagt daarmee bij aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van de Wet Versterking regie volkshuisvesting.

Welstand / Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit
De voorliggende ontwikkeling is meermaals besproken in Welstand (onder de Omgevingswet '*Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit' oftewel 'CRK')*. Daarbij is een positief advies gegeven (zie bijlage) over de voorgenomen ontwikkeling. In de bijlage (ETFAL motivering) is tevens het BeeldKwaliteitsPlan (BKP) opgenomen. Dit is bijgevoegd als bijlage 1 bij de ETFAL motivering en begint op pagina 81 t/m 119. Hierin zijn o.a. referentiebeelden opgenomen, de situatietekeningen zoals op de vorige pagina én de indelingsplattegronden.







Dit willen we bereiken
Het realiseren van 27 woningen op de locatie Grote Brink 3 te Rolde.

Argumenten
1.1 Het plan voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waardoor planologische medewerking mogelijk is.
Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een leegstaand vastgoed naar een locatie met 27 woningen. Het plan voldoet aan de vereisten van de ruimtelijke ordening, onder de omgevingswet 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)'. Uit deze motivering en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat geen sprake is van belemmeringen op het gebied van o.a. geluid, verkeer, parkeren, milieu, ecologie, water en archeologie. Hiermee is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan planologische medewerking worden verleend.

1.2 Uw raad heeft middels de 'Lijst bindend adviesrecht' vastgesteld dat dergelijke plannen ter advisering voorgelegd worden aan uw raad.
Het betreft een onderwerp die voorkomt op de lijst 'Bindend adviesrecht raad' omdat het gaat om de realisatie van meer dan acht woningen in één van de grote kernen. Uw raad heeft op 21 december 2021 deze lijst met onderwerpen voor bindend advies vastgesteld.

1.3 Voor de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de uitvoering en het kostenverhaal zijn verzekerd
De gemeente is wettelijk verplicht om afspraken m.b.t. het planologisch kostenverhaal, inrichtingseisen, maximale verkoopprijzen voor woningen, uitvoering etc. vast te leggen. Hiervoor is op 10 november 2026 een overeenkomst gesloten tussen het college en de ontwikkelaar.

Kanttekeningen
1.1 Het plan sluit niet volledig aan op de uitgangspunten van de Wet Versterking regie volkshuisvesting
Zoals hierboven is benoemd sluit het woonprogramma niet volledig aan bij de uitgangspunten van de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Hierin is een afweging gemaakt en het ingediende plan wordt aanvaardbaar geacht. Bij deze afweging is onder andere gekeken naar:

- het initiatief reeds vóór de inwerkingtreding van de Wet Versterking regie volkshuisvesting in procedure is gebracht;
- op basis van het destijds geldende beleid reeds een positief principebesluit is genomen;
- sprake is van een transformatie van bestaand vastgoed (hierdoor ligt het aankoopbedrag / bestaande waarde hoger dan bijvoorbeeld bij landbouwgrond);
- de gemeente nog geen vastgesteld volkshuisvestingsprogramma heeft waarin de landelijke doelstellingen zijn vertaald naar lokale programmeringsafspraken.

Financiën
Voor de ontwikkeling van dit plan is het planologisch kostenverhaal van toepassing. De betreffende kosten zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst en hierin is een betalingsverplichting opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting uit de Omgevingswet.

Communicatie en participatie
In de motivering van het plan is onderbouwd dat participatie met de omgeving/omwonenden heeft plaatsgevonden over de ontwikkeling op deze locatie. Het bijgevoegde 'Participatieverslag' (bijlage 22 BOPA) geeft dit proces weer. De initiatiefnemers hebben op 21 januari 2026 een participatie-avond georganiseerd waarbij de plannen werden gepresenteerd aan omwonenden en omwonenden de mogelijkheid hebben gekregen te reageren op het plan. De ingediende reacties geven geen aanleiding om het plan ruimtelijk onaanvaardbaar te achten.

Uitvoering
Nadat uw raad positief heeft geadviseerd, kan de aanvraag omgevingsvergunning door ons (College) worden afgehandeld. Onder de Omgevingswet zijn wij namelijk bevoegd om (ook) bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een omgevingsvergunning te verlenen. De artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet maken het echter mogelijk dat deze aanvragen in het kader van bindend adviesrecht moeten worden voorgelegd aan uw raad. In deze gevallen moeten wij ons houden aan het advies wat door uw raad gegeven wordt.

Samenvatting voor publicatie Schakel
De raad van de gemeente Aa en Hunze heeft een positief advies gegeven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 27 woningen op de locatie Grote Brink 3 te Rolde. Daardoor zal het college de aangevraagde omgevingsvergunning kunnen gaan verlenen.

Bijlagen
1. Raadsbesluit
2. ETFAL motivering
3. Welstandsadvies (Commissie voor ruimtelijke kwaliteit)

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek	de heer A.W. Hiemstra
secretaris	burgemeester