

Project: LS20300

Nieuwbouw appartementen Stationsstraat 14A Rolde

Architectuur
Stedenbouw
Ontwikkeling
Bouwkunde
Advies**Verslag online informatiebijeenkomst d.d. 16 maart 2021****Aanwezig:**

Dhr. E. Huiting	S14R b.v. (opdrachtgever/initiatiefnemer)
Dhr. M. Visser	S14R b.v. (opdrachtgever/initiatiefnemer)
Dhr. H. Stoffers	S14R b.v. (opdrachtgever/initiatiefnemer)
Dhr. J. Boxem	adviseur opdrachtgever/initiatiefnemer
Dhr. H. Heijerman	Gemeente Aa & Hunze - wethouder
Dhr. E. van Dam	Gemeente Aa & Hunze - beleidsadviseur ruimtelijke ordening
Dhr. F. Sturris	Camping De Weyert
Mw. I. Poutsma	Stationskoffiehuys Rolde
Dhr. A. Poutsma	Stationskoffiehuys Rolde
Dhr. H. Vos	
Dhr. H. Brands	
Dhr. P.J. de Bos	
Dhr. E. van der Lei	
Mw. G. Haak Oosting	
Dhr. B. Hilberts	
Mw. G. Nijboer-Zeewuster	
Dhr. J. van der Pol	
Mw. A. Dijkstra	
Dhr. J. Stronks	
Dhr. R. Brands	
Dhr. J.M. Heling	
Mw. T. Berends	
Mw. M. Merema	
Dhr. H. Schoenmaker	
Dhr. R. Vermeer	
Dhr. S. Wisselink	
Dhr. A. Olie	B+O Architectuur en Stedenbouw
Dhr. B. Vennink	B+O Architectuur en Stedenbouw
Dhr. M. Regterschot	B+O Architectuur en Stedenbouw

Met kennisgeving afwezig:**A Algemeen**

- 1.1 De heer Olie heet een ieder welkom en licht de opzet van de informatiebijeenkomst toe.
- 1.2 Wethouder Heijerman licht toe dat de informatiebijeenkomst wordt gehouden inzake de ontwikkeling van de locatie aan de Stationsstraat 14A in Rolde.

B Toelichting ontwerp

- 2.1 De heer Olie licht het plan voor de locatie aan de Stationsstraat 14A Rolde toe. De ontwikkeling behelst het transformeren van de detailhandel locatie naar een woningbouwlocatie. De voorgenomen nieuwbouw betreft een appartementengebouw met 8 huurappartementen (ca. 65m2 GBO) en 6 koopappartementen (ca. 90m2 GBO) en daarnaast een tweetal kavels om te bebouwen met 2 vrijstaande woonhuizen.
- 2.2 Er worden in het plan volgens de parkeernorm van de Gemeente Aa & Hunze voldoende parkeerplaatsen voor het te ontwikkelen aantal appartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt er een fietsverbinding van de Stationsstraat naar het fietspad ten noorden van het perceel gemaakt en wordt de afvalvoorziening op eigen perceel opgelost. Buro Hollema wordt ingeschakeld voor de landschappelijke inpassing van het plan.
- 2.3 De materiaalkeuze wordt toegelicht: alle materialen die worden toegepast zijn terughoudend: brons/groene handvorm steen, blauw/grijs gesmoorde pannen, naturel hout en witte houten kozijnen.

C Procedure

- 3.1 De heer Van Dam licht de planning en procedure toe:
Er is gekozen voor het afwijken van het huidige bestemmingsplan middels een aanvraag omgevingsvergunning waarbij een ruimtelijke onderbouwing (inclusief de benodigde ruimtelijke onderzoeken) wordt ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing wordt de afwijking van het bestemmingsplan op alle ruimtelijke aspecten behandeld en onderzocht. Daarnaast dienen alle benodigde gegevens voor een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning te zijn ingediend alvorens de ruimtelijke procedure gestart kan worden.
Na het volledig zijn van de aanvraag omgevingsvergunning zullen de stukken getoetst worden en 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder is vrij om op de ingediende aanvraag een zienswijze in te dienen. Na de behandeling van eventuele zienswijzen zal de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af moeten geven om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.
Vanaf het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning volledig is, duurt de gehele procedure ongeveer een half jaar.

D Vragen en opmerkingen

- 4.1 De heer Van der Lei vraagt wat de exacte naam van de projectontwikkelaar is. De heer Van Dam geeft aan dat de naam van de projectontwikkelaar S14R b.v. is.
- 4.2 De heer Poutsma geeft aan dat er rond 2016/2017 door de wethouder is gevraagd hoe de omgeving tegen bebouwing van woonhuizen op een aantal kavels aan de zijde van het fietspad zou staan en is verbaasd over de grotere huidige ontwikkeling die nu wordt gepresenteerd die meer gericht is op de zijde van het Stationskoffiehuis. De heer Heijerman antwoordt dat er op basis van de vorige plannen, welke ook zijn gedeeld destijds, geen kopers voor het perceel hebben gemeld. Vervolgens heeft de ontwikkelaar S14R b.v. zich gemeld en de voorliggende plannen ontwikkeld waar het college van de Gemeente Aa & Hunze een positieve grondhouding heeft. Daarnaast geeft de heer Heijerman aan dat het aanbod om een eventuele gezamenlijke ontwikkeling van het perceel en het perceel van de heer Poutsma nog steeds tot de mogelijkheden behoort. De heer Poutsma vraagt zich verder af waarom er gekozen is voor de positionering van het gebouw aan de zijde van het Stationskoffiehuis. De heer Olie geeft aan dat de positie van het appartementengebouw gekozen is om de beste invulling op het perceel mogelijk te maken. Het gebouw zal overigens verder vanaf de perceelgrens met het Stationskoffiehuis komen te liggen dan de huidige bebouwing.
- 4.3 De heer en mevrouw Van der Pol geven aan dat er rond 2001/2002 door de Gemeente Aa & Hunze aangegeven is dat er op het achterste gedeelte van het perceel niet gebouwd zou mogen worden en dat het een beschermd dorpsgezicht zou zijn. De heer Van Dam geeft aan dat het geen beschermd dorpsgezicht is. Daarnaast is het bestemmingsplanvlak in het huidige bestemmingsplan reeds groter dan de huidige bebouwing en is het daardoor mogelijk om verder naar achteren (dan huidig bebouwd) bebouwing te realiseren. Het deel van het perceel dat is bestemd als cultuurgrond zal ook met de nieuwe ontwikkeling onbebouwd blijven.
Mevrouw Van der Pol geeft aansluitend aan dat er onlangs een woonbehoefte onderzoek is uitgevoerd. Zij vraagt of er iets met de uitkomsten van dit onderzoek wordt gedaan in relatie tot de planvorming. De heer Olie geeft aan dat er rekening is gehouden met de woonbehoefte die er is in het dorp Rolde en dat er daarom gekozen is voor 6 koopappartementen en 8 huurappartementen. De mensen die aan het woonbehoefte onderzoek kunnen zich uiteraard aanmelden als geïnteresseerde.
De heer Heijerman geeft aanvullend aan dat de Gemeente Aa & Hunze een woonvisie heeft opgesteld die binnenkort wordt vastgesteld. Hierin ligt de nadruk op starters en senioren. De heer Olie geeft aanvullend aan dat de appartementen zich uitstekend lenen voor verhuur en verkoop aan deze doelgroepen.
- 4.4 De heer Hilberts voegt op dit punt toe dat er eerder een schuur heeft gestaan achter de achterste kopgevel van de huidige bebouwing.
- 4.5 De heer Sturris stelt meerdere vragen:
- Presentatie van de andere zijde van het gebouw ontbreekt. De impressie wordt door de heer Vennink getoond en zal toegevoegd worden aan de presentatie welke verstuurd wordt als bijlage bij het verslag van de informatiebijeenkomst.

- Is het mogelijk om de presentatie toe te zenden? De heer Olie geeft aan dat de presentatie samen met het verslag van de avond wordt toegezonden aan alle aanwezigen.
 - Specifieke vraag met betrekking tot het onderzoek naar geluidshinder: is dit een belemmering voor de bedrijfsvoering van de camping. De heer Olie geeft aan dat de functies er omheen liggend er reeds zijn en dat volgens de wet en regelgeving in Nederland er aangetoond dient te worden dat een nieuw toegevoegde functie zich dient aan te passen aan de omliggende reeds bestaande functies. Er dient te worden aangetoond dat er voorzieningen worden getroffen die de nieuwe functie mogelijk maken. De heer Van Dam vult aan dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. De Wet Geluidshinder is een onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- 4.6 De heer Vos stelt meerdere vragen:
- Wat zijn de afmetingen van de kavels van de beide vrijstaande woonhuizen? De heer Olie geeft aan dat de maximale bouwvlakken van de woonhuizen 10x18m zijn. De perceelgrootte betreft ca. 570m² (bruikbaar perceel) per kavel.
 - Wat is de ruimte vanaf de gevel van de veranda (zuidzijde) van het appartementengebouw tot aan de perceelsgrens? De heer Vennink geeft aan dat deze afstand tot aan de daklijn ca. 5m betreft. De daadwerkelijke (binnen)gevel ligt ca. 7,5m vanaf de perceelsgrens.
 - Wat bevindt zich verder onder de kap? De heer Olie geeft aan dat de ruimte tussen de beide daken gebruikt wordt voor plaatsing van techniek en PV-panelen. Dit gedeelte niet zichtbaar vanaf straatniveau.
 - Wat is de planning? De heer Olie geeft aan dat de procedure waarschijnlijk gaat lopen medio april 2021. Dit betekent dat op z'n vroegst oktober 2021 gestart kan worden met de uitvoering van de werkzaamheden. Uitgaande van ca. 1 jaar bouwtijd betekent dit dat de oplevering op z'n vroegst oktober 2021 zal zijn.
- 4.7 De heer Poutsma vraagt over de maquette welke twee gebouwen er aan de zuidzijde in het weiland staan. De heer Vennink geeft aan dat dit helaas een foutje betreft, deze gebouwen staan er niet en komen er niet.
Aanvullend vraagt de heer Poutsma in welk segment de koop- en huurappartementen worden gerealiseerd. De heer Huiting geeft aan dat de huurappartementen in het tussensegment worden aangeboden. De hoogte van de koopsom van de koopappartementen is nog onbekend en kan ook pas bekend worden wanneer er duidelijkheid is over de planning in verband met de grilligheid van bouw- en materiaalprijzen.
De heer Poutsma vraagt aansluitend hoe het perceel en het gebouw goed wordt ontsloten. De heer Olie licht de situering en ontsluiting van het appartementengebouw toe en daarnaast de ontsluiting van het gebouw via het tussenvolume met daarin de lift en het trappenhuis.
- 4.8 Mevrouw De Jong vraagt of het bouwvlak ook verschoven wordt richting de Stationsstraat (komt het dichterbij de straat?) en wordt het huidige bestemde bouwvlak ook vergroot? De heer Olie geeft aan dat het nieuwe bouwvlak iets meer richting de Stationsstraat en richting de noordzijde opschuift. Aan de zuidzijde zal hierdoor meer lucht ontstaan ten opzichte van de huidige bebouwing. Het bouwvlak zal iets vergroot worden.
- 4.9 Jos vraagt of de appartementen en kavels tegelijkertijd worden gebouwd. De heer Olie geeft aan dat dit wel de ideale situatie is, echter hierin kan op dit moment geen toezegging gedaan worden. De heer Huiting geeft aan dat met alle positieve reacties en interesse de bouw vlot opgestart kan worden en er gestreefd zal worden naar zoveel mogelijk gelijktijdige bouw, om zo kort mogelijke bouwperiode mogelijk te maken.
- 4.10 Mevrouw De Jong vraagt of er ook een impressie is van de vrijstaande woonhuizen. De heer Huiting geeft aan dat deze op dit moment nog niet beschikbaar zijn en dat dit de vormgeving afhankelijk zal zijn van de specifieke wensen van een koper, echter ook dat de ontwikkelaars ervoor gaan waken dat het totale plan een mooi geheel dient te worden en de ontwerpen van de vrijstaande woonhuizen een goede harmonie met het appartementengebouw moeten vormen. De heer Olie geeft aan dat er een kavelpaspoort zal worden ontwikkeld waarin de gewenste beeldkwaliteit en uitgangspunten voor de bouw mogelijkheden worden verankerd.
- 4.11 De heer Vermeer geeft aan dat de Stationsstraat er niet bij ligt als een "biljartlaken" en dat er trilling ervaren wordt in zijn woning met het voorbijrijden van een vrachtwagen. De heer Heijerman geeft aan dat wanneer er onderhoud aan wegen dient te worden gedaan, dit zal

gebeuren in opdracht van de Gemeente. Wanneer er bouwverkeer over de Stationsstraat zal moeten rijden, zal er voor bouwverkeer een verkeersbord worden neergezet met een maximum snelheid. De heer Olie vult aan dat de buurtbewoners door de aannemer verder goed zullen worden geïnformeerd in een aftrap(bijeenkomst) over laden en lossen van materiaal en over momenten van overlast gevende werkzaamheden. Mevrouw Van der Pol geeft aanvullend aan dat bestrating van de Stationsstraat in zeer slechte staat is. De heer Heijerman geeft aan dat wanneer dit het geval is, deze straat wellicht aan de beurt is voor onderhoud.

- 4.12 Mevrouw Nijboer-Zeewuster geeft aan dat het zicht op de kerk wordt ontnomen en het haar daarom zal spijten wanneer de twee woonhuizen achter het appartementengebouw worden ontwikkeld.
- 4.13 De heer De Jong vraagt hoe er met hemelwaterafvoer omgegaan wordt aangezien er in de Stationsstraat een gescheiden stelsel ligt. De heer Olie geeft aan dat er gekeken wordt dat er zoveel mogelijk waterberging op het eigen terrein wordt gerealiseerd.
- 4.14 De heer Wisselink geeft aan dat hij de uitnodiging niet heeft ontvangen en of dit een bewuste keuze is geweest, aangezien hij in zijn beleving wel direct omwonende is. De heer Olie geeft aan dit geen bewuste keuze is geweest en dat er zorg gedragen zal worden dat het verslag en presentatie ook met hem wordt gedeeld.

Vragen per mail

- 5.1 De familie Brands geeft aan dat er nogal wat hoogteverschil is tussen de beoogde bouwlocatie en het perceel grasland richting de kerk. Vraag is of dit blijft zoals het nu is of dat de bouwlocatie wordt opgehoogd. Het laatste zou wel degelijk nadelig zijn voor de hoogte van de te bouwen gebouwen in het gebied. Als de situatie blijft zoals het nu is lijkt het me voor de toekomstige bewoners plezieriger dat de gebouwen opschuiven richting het noorden zodat ze niet tegen een "wal" aankijken. B+O licht toe dat er inderdaad hoogteverschil is tussen de beoogde bouwlocatie en het perceel grasland. Het aanwezige hoogteverschil wordt als landschappelijke kwaliteit van de locatie gezien. Het deel van het perceel dat is bestemd als cultuurgrond zal ook met de nieuwe ontwikkeling onbebouwd en ongeroerd blijven.
Tot slot merkt de familie Brands op dat een verschuiving van de gebouwen richting het noorden het plan volgens hen ten goede komt, zodat ze in lijn staan met het voormalig stationsgebouw.
- 5.2 De heer Stronks en mevrouw Poutsma stellen meerdere vragen:
 - Men geeft aan woonachtig te zijn aan de Stationsstraat 10 en is van mening dat de bebouwing erg dicht op hen perceel komt en dat de geplande woningen ver buiten het bouwblok komen en daarmee het vrije uitzicht aanzienlijk gaat beperken. B+O licht toe dat de positie van het appartementengebouw is gekozen om de beste invulling op het perceel mogelijk te maken. Daarmee wordt de afstand van de toekomstige bebouwing tot de Stationsstraat 10 groter dan de huidige bebouwing. Daarnaast is het bestemmingsplanvlak in het huidige bestemmingsplan reeds groter dan de huidige bebouwing en is het daardoor mogelijk om verder naar achteren (dan huidig bebouwd) bebouwing te realiseren. Het deel van het perceel dat is bestemd als cultuurgrond zal ook met de nieuwe ontwikkeling onbebouwd blijven. Het uitzicht wordt daarmee niet beperkt.
 - Waarom de keus voor appartementen en niet bijvoorbeeld woningen? B+O licht toe dat er rekening gehouden is met de woonbehoefte die er is in het dorp Rolde en dat er daarom gekozen is voor 6 koopappartementen en 8 huurappartementen. Gemeente Aa & Hunze heeft recentelijk een woonvisie opgesteld die binnenkort wordt vastgesteld. Hierin ligt de nadruk op starters en senioren.
 - Waarom is het aanzicht wat naar de Stationsstraat gericht is (deuren berging) gesloten, alle woningen aan de Stationsstraat kijken naar de Stationsstraat zijde? B+O licht toe dat om te komen tot een optimale oriëntatie van de woningen ervoor is gekozen deze noord-zuid zijn ingepast. Om dit mogelijk te maken, en de bergingen in het hoofdvolume op te temen, zijn op deze in de kopse kant van het gebouw ingepast.
 - Waarom de keus om de appartementen op het bestaande bouwvlak zo te plaatsen dat ze richting het zuiden kijken en dus geen uitzicht op iets behalve de buren hebben? B+O licht toe dat elk appartement van een individuele buitenruimte voorzien wordt. De meest optimale zijde voor een terras en daglichttoetreding is aan de zuidzijde van het gebouw. Daarom worden de terrassen en gevelopeningen

aan de zuidzijde ingepast. Door het gebouw enkele meters in noordelijke richting op te schuiven zal hierdoor aan de zuidzijde meer lucht ontstaan ten opzichte van de huidige bebouwing.

- Waarom de keus om buiten het bestaande bouwvlak twee woningen te situeren, op de achterkant van het perceel, wat is de grote hiervan, welke stijl en hoever komen deze woningen van de bouwgrens af te liggen? De twee woningen worden namelijk niet passend geacht binnen het esdorpenlandschap, het uitzicht over de es en zijn hier dus ook erg op tegen. Daarnaast reikt het huidige bouwvlak niet tot daar. B+O licht toe dat de twee woningen binnen het bestaande bestemmingsvlak worden gesitueerd. Eerder heeft achter de achterste kopgevel van de huidige bebouwing ook een schuur gestaan. Deze gronden zijn momenteel in gebruik ten behoeve van het bedrijf en als zodanig herkenbaar. Het deel van het perceel dat is bestemd als cultuurgrond zal ook met de nieuwe ontwikkeling onbebouwd blijven. Er is daarmee sprake van een functioneel deel van het perceel en een deel dat als cultuurgrond behouden blijft. De stijl en uitstraling van de woningen zal aansluiten op die van de appartementen. Voor de afmetingen wordt verwezen naar bijgaande presentatie.
- De aanvraag bouwen bouwwerk en gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan, zegt ook alleen iets over 14 appartementen en niets over de woningen. B+O licht toe dat dit inderdaad het geval is.
- Hoe gaan jullie om met het hoogteverschil tussen de kavels (bijv. afwatering)? B+O verwijst hiervoor naar het antwoord op 5.1. Voor de hemelwaterafvoer wordt zoveel mogelijk infiltratie op eigen terrein toegepast. Voor een overloopfunctie wordt water afgevoerd richting een wadi. Daarnaast zal in het erfinrichtingsplan minimale verharding worden toegepast, om een versnelde hemelwaterafvoer te beperken.
- Waar komt de ontsluitingsweg en hoe kan deze veilig in de buurt worden gesitueerd? B+O licht toe dat de huidige inrit hiervoor worden zal behouden. De toekomstige woonfunctie resulteert in minder verkeersbewegingen dan de huidige detailhandel functie.
- Men hoopt dat er nog eens kritisch naar de plannen gekeken kan worden en dat het uiteindelijk zo kan worden dat het voor de burens en de omgeving een minder grote belasting wordt. Men heeft de woning aan de Stationsstraat 10 namelijk mede gekocht voor de mooie vrije ligging en dat wordt zo ernstig aangetast.
- Mevrouw Poutsma maakt per mail een aanvulling op de reeds gemaakte opmerkingen betreffende de beperking van het uitvoeren van het horecabedrijf Stationskoffiehuis. De afstand van de appartementen ten opzichte van het bedrijf is hierin voor haar een groot punt van zorg. Daarnaast merkt men op dat het getekende plan en bijbehorende impressies waarop de appartementen uitkijken op het landschap haars inziens niet overeenkomen met de werkelijkheid. De appartementen zullen in principe allemaal grenzen aan de parkeerplaats van Stationskoffiehuis en derhalve hierop en op het horecabedrijf uitkijken. Ook geeft men aan dat dit overlast zal gaan geven aan de toekomstige bewoners van de appartementen.

- 5.3 Mevrouw Nijboer-Zeewuster vraagt wie er eigenaar van het stuk cultuurgrond wordt waar de twee woningen gepland staan. B+O licht toe dat de woningen niet op de cultuurgrond worden gerealiseerd, maar binnen het bestemmingsvlak detailhandel. De cultuurgrond blijft volledig intact en zal eigendom worden van de twee eigenaren van de woningen.

E Afsluiting

- 1.1 De heer Olie geeft aan dat er tot 21 maart 2021 nog vragen kunnen worden gesteld per mail naar aanleiding van deze informatiebijeenkomst, welke meegenomen zullen worden in de verslaglegging van de informatiebijeenkomst.
- 1.2 De heer Olie bedankt een ieder voor zijn/haar aanwezigheid en sluit de informatiebijeenkomst