

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : 1 oktober 2026 ((besluitvormend))

Agendapunt :

Onderwerp : Adviesrecht woningbouw Parallelweg Gieten

Portefeuillehouder : wethouder R. Vedder

Onderwerp

Adviesrecht gemeenteraad inzake woningbouw ontwikkeling aan de Parallelweg te Gieten.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. 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 55 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 kent conform het huidige bestemmingsplan "*Bestemmingsplan Gieten*" uit 2011, al een '*woonbestemming*' en bebouwingsmogelijkheden. Er zijn namelijk 3 bouwvlakken aanwezig van circa 475m² met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Voorliggend plan (**bijlage 4**) wijkt van bovengenoemde regels af. Er geldt namelijk per bouwvlak een maximaal aantal wooneenheden van 9 woningen, dit betekent dat er op de locatie maximaal 27 (= 3 * 9) wooneenheden zijn toegestaan. Gelet op de omvang van de bouwblokken en de bouwhoogte, betekent dat appartementen van circa 230m². Met voorliggend plan wordt afgeweken van het aantal wooneenheden per bouwvlak, waarbij in totaal 55 woningen worden gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling

Bij de voorbereiding is er bewust voor gekozen om zo min mogelijk af te wijken van de bestaande kaders / regels. Van de locatie van de bouwvlakken en maximale bouwhoogte wordt dan ook niet afgeweken. Daarnaast is in lijn met de centrumvisie van Gieten, waarin de locatie als beeldbepalend voor de entree van Gieten is aangewezen, vooral gekeken naar de kwaliteit van het plan.

Het voorliggend plan is goedgekeurd door welstand (**bijlage 6**), waarbij het plan meermaals is beoordeeld en is aangepast. Het laatste advies (positief) ziet toe op het plan dat nu voorligt. Het vertrekpunt van de ontwikkeling waren de bestaande bouwregels. Op basis daarvan kunnen nogal vrij pontificale blokken worden gerealiseerd.



Er is bewust voor gekozen om hier geen maximale invulling aan te geven, en door bepaalde 'hoeken' uit de bouwmassa te halen, het geheel vriendelijker en beter op locatie in te passen. Een voorbeeld hiervan is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Landschappelijke inpassing

Ook de inrichting van het openbaar gebied (waterberging, fiets-/voetpad, bomen, groen, parkeerplaatsen, etc.) vragen daarbij om kwaliteit. Parkeren gebeurt deels inpandig en deels buiten, omringd door groene hagen. Daarnaast wordt er een fiets-/voetpad aangelegd met daarnaast een bomenrij zoveel mogelijk overeenkomstig de oude spoorlijn, om ook dit historisch besef weer naar voren te laten komen.



Qua waterberging geldt dat dit niet alleen vanuit wet- en regelgeving wordt gerealiseerd om wateroverlast tegen te gaan, het kan ook het gebied versterken. Er wordt een wadi aangelegd (zie onderstaande afbeelding) die met een overstort wordt aangesloten op het hemelwaterriool. Hiermee wordt voldaan aan het principe '*vasthouden op eigen terrein*', en slechts in extreme situaties een beroep op het (hemelwater)riool wordt gedaan.



Woonprogramma

Bij het plan is een afweging gemaakt tussen 1) bestaande rechten, 2) de wens voor een kwalitatief hoogwaardig plan en 3) de vereisten uit de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Bestaande rechten zijn een gegeven en dienen wij te respecteren, waaruit voortvloeit dat er momenteel conform het bestemmingsplan een bouwtitel ligt voor 27 appartementen in het *'vrije segment'*. Samen met de initiatiefnemer hebben we gekeken naar de mogelijkheden, waarbij we zijn gekomen tot:

Appartementengebouw 1: *'De Es'* – 20 appartementen *'middenhuur'*;

Appartementengebouw 2: *'De Wilg'* – 17 appartementen *'koop'*;

Appartementengebouw 3: *'De Linde'* – 18 appartementen *'koop'*.

Van de 35 *'koopappartementen'* komen er minimaal 14 in het betaalbare segment (maximum van € 420.000,-) en 21 in de vrije sector. Hiermee wordt niet volledig aangesloten bij de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet schrijft in ieder geval voor 66,7% moet in het betaalbare segment vallen, met de *'middenhuur'* en *'betaalbare woningen'* zijn dat er 34 van de 55. Dat is een percentage van 68%.

Wel worden er meer woningen toegevoegd die passender zijn bij de behoefte in onze gemeente ten opzichte van de bestaande bouwrechten. Per saldo worden er minder woningen in de *'vrije sector'* gerealiseerd dan momenteel is toegestaan. De mogelijkheden voor de realisatie van *'sociale huur'* zijn ook verkend, echter zou dat dusdanige gevolgen hebben voor kwaliteit van het plan dat dit niet mogelijk is gebleken. Daarmee heeft een bewuste afweging plaatsgevonden waarbij ook de kwaliteit nadrukkelijk een wegingsfactor is geweest.

Participatie

De initiatiefnemer heeft op 10 december 2025 een inloopavond georganiseerd. De inloopavond is goed bezocht en veel mensen zijn positief over de uitwerking. De directe omgeving was veelal bekend met de bestaande rechten en vindt de wijze waarop het uitvoering komt passend. Het participatieverslag is bijgevoegd in de bijlage.

In de oorspronkelijke plannen van het gehele Udematerrein was de in-/uitrit van dit gebied gesitueerd aan De Wiemel. Ook daar is in de eerste instantie van uitgegaan, waarbij de buurtbewoners hebben aangegeven dit niet wenselijk te vinden. Gezamenlijk is gekeken naar een andere invulling, waarbij nu de in-/uitrit geplaatst is aan de Udemalaan.

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.

Feitelijk is de ontwikkeling ook al grotendeels mogelijk: de bestaande bouwrechten zijn er. De afwijking zit vooral in het aantal wooneenheden, wat goed te motiveren is wanneer het gaat om de woonbehoefte en type woningen. Dit heeft wel direct gevolgen voor parkeren en verkeersbewegingen. De parkeernorm is conform de CROW normen opgenomen in het plan. De verkeersgeneratie neemt logischerwijs wel toe, waardoor gekozen is voor zowel een ontsluiting aan de Udemalaan en aan De Stationsstraat.

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***

Zoals is toegelicht voldoet het initiatief niet exact aan de verdeling zoals de Wet versterking regie Volkshuisvesting voorschrijft. Gelet op de afweging die is gemaakt en de bestaande rechten, zien wij voorliggend plan als een verbetering ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden en sluit het initiatief beter aan bij de woonbehoefte.

Financiën

Voor de ontwikkeling is er een anterieure overeenkomst (AOK) overeengekomen met de initiatiefnemer waarin de plankosten worden vergoed. Daarmee wordt voldaan aan de financiële verplichtingen uit de Omgevingswet.

Communicatie en participatie

Op 10 december 2025 is er een inloopavond georganiseerd (eerder aangekondigd in de buurt (brief) en in De Schakel). Een participatieverslag is bijgevoegd in de bijlage.

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 ingestemd stemmen met het realiseren van 55 nieuwe woningen aan de Parallelweg te Gieten. De 55 nieuwe woningen bestaan uit 3 verschillende appartementengebouwen en hebben woningen in de *'middenhuur'*, *'betaalbare koop'* en *'vrije sector'*. Het plan is daarbij voorzien van een landschappelijk inpassing, omvattende een aanleg van een fiets-/voetpad, bomen, struiken en een wadi.

Bijlagen

Bijlagen bij het raadsvoorstel:

- Raadsbesluit
- Schetsontwerp
- BOPA (incl. bijlagen)
- Welstandsadvies

Bijlagen bij de BOPA:

1. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
2. Verkennend milieukundig bodemonderzoek
3. Ecologische quickscan
4. AERIUS (Stikstof) berekening
5. Participatieverslag

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester