

Raadsvoorstel

++

+

Raadsvergadering : 11 juni 2026 (Opiniërend)
d.d. : 18 juni 2026 (Besluitvormend)

Agendapunt :

Onderwerp : Ontwikkeling woningbouw Raatakkers Anloo, fase 2

Portefeuillehouder : wethouder I. Berghuis

Onderwerp

Ontwikkeling woningbouw Raatakkers Anloo, fase 2

Voorgesteld besluit

1. Een positief advies geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het 'afwijken van regels in het omgevingsplan' en 'omgevingsplanactiviteit bouwen' ten behoeve van de ontwikkeling Raatakkers Anloo fase 2 (realisatie 13 woningen) in Anloo.

Aanleiding

Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Vereniging Raatakkers Anloo (hierna te noemen CPO) heeft op 1 mei 2026 een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (voor het 'afwijken van regels in het omgevingsplan' en 'omgevingsplanactiviteit bouwen') ingediend. De aanvraag voorziet in het realiseren van 13 woningen op het perceel Raatakkers 2 in Anloo. Bureau BügelHajema heeft namens het CPO een ontwikkelingsplan opgesteld vergezeld met een ontwerp BOPA-motivering.

In augustus 2020 heeft het toenmalige college besloten om ontwikkeling van woningbouw in CPO-verband aan de Raatakkers in Anloo mogelijk te maken. Op 13 november 2024 is voor deze ontwikkeling een reserveringsovereenkomst met het CPO getekend. Het CPO had daarmee een jaar de tijd om met een ontwikkelplan te komen. Binnen deze duur heeft het CPO een stedenbouwkundig plan aangedragen voorzien van een beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn de noodzakelijke onderzoeken voor de planologische procedure

uitgevoerd. De voorbereiding van het CPO leidt nu tot het indienen van een verzoek om via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het omgevingsplan af te wijken.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal in het rode kader weergegeven.



Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Anloo. Het plangebied is ingeklemd tussen de naastgelegen eerste fase van de Raatakkers en de ijsbaanlocatie. In het noorden en zuiden wordt het plangebied afgescheiden van de omgeving door bomen en groenstroken. Het plangebied staat kadastraal bekend als onderdeel van Anloo, sectie T, nr. 631 ged.

Binnen het plangebied is ruimte voor minimaal 11 en maximaal 17 woningen. Het CPO bouwt 13 woningen, onderverdeeld in 2 x 2 half vrijstaand in het goedkope segment, 2 x 2 half vrijstaand in het middensegment en 5 vrijstaande woningen in het vrije segment. Hiermee voldoet het CPO aan de algemene lijn die we als gemeente aanhouden voor woningbouwprojecten en die als zodanig in de reserveringsovereenkomst zijn opgenomen.

Het college heeft ingestemd met voorliggend 'stedenbouwkundig plan' en bijbehorende BOPA-motivering. Dat betekent dat de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit verder kan worden gebracht. Aangezien dit onderwerp op de lijst 'Bindend adviesrecht raad' staat vermeld, wordt deze voor advies voorgelegd aan uw raad. Aan uw raad wordt voorgesteld om een positief advies te geven over de ontwikkeling van

woningbouw aan de Raatakkers in Anloo, zodat daarna vergunningverlening kan plaatsvinden.

Dit willen we bereiken

Het in CPO-verband realiseren van 13 nieuwe woningen op het perceel, kadastraal bekend Anloo, sectie T, 631 ged., aan de Raatakkers in Anloo.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit blijkt uit de bij de aanvraag bijgevoegde 'BOPA-motivering' (zie bijlage 1). Voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), in het bijzonder artikel 8.0a lid 2 waarin is opgenomen dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2. De voorgestelde ontwikkeling is passend op de locatie en voldoet aan de behoefte.

Het plan voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden, zoals gesteld in de reserveringsovereenkomst en de daarbij behorende bijlage (ontwikkelperspectief). Ook wordt het als passend beoordeeld conform adviescommissie Omgevingskwaliteit d.d. 17 maart 2026. Als laatste wordt ook volkshuisvestelijk bij de voorgestelde ontwikkeling voorzien in de behoefte in Anloo.

1.3. Er zijn voldoende volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige redenen om mee te werken aan deze ontwikkeling.

Deze zijn in de BOPA-motivering opgenomen.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen bij dit advies.

Financiën

Met het CPO is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onder meer het verhalen van de plankosten (kostenverhaal), afspraken over de inrichting van het openbaar gebied, woningtypologieën en plannen van de ontwikkeling. De anterieure overeenkomst is een vertaling van de getekende reserveringsovereenkomst en de daarbij behorende bijlage (ontwikkelperspectief). Ook wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen dat eventuele nadeelcompensatie op de initiatiefnemer wordt verhaald, zodat de gemeente niet zelf schadelijk is.

Communicatie en participatie

Het CPO heeft een aantal keren gesproken met omwonenden (zie hiervoor hoofdstuk 3 van de motivering). De verschillende vormen van participatie zijn door de omgeving goed en prettig ontvangen en vormen geen aanleiding om de plannen aan te passen.

Uitvoering

Vanwege het feit dat het onderwerp voorkomt op de vastgestelde lijst 'Lijst bindend adviesrecht raad' legt het college de aanvraag voor advies aan uw raad voor en heeft het college zich te houden aan het advies van uw raad. Het is aan uw raad om te bepalen of u ermee kunt instemmen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Nadat uw raad positief heeft geadviseerd, kan de aanvraag omgevingsvergunning door het college worden afgehandeld. Onder de Omgevingswet is het college namelijk bevoegd om (ook) bij Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten een omgevingsvergunning te verlenen.

Bij een negatief advies van uw raad dient u dat gemotiveerd te doen en mag het college de aangevraagde omgevingsvergunning niet verlenen.

Na besluitvorming in de gemeenteraad ligt het besluit zes weken ter inzage, waarna het onherroepelijk wordt. De CPO informeert en communiceert verder richting omwonenden over de planning en de bouw van de woningen.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad van de gemeente Aa en Hunze heeft een positief advies gegeven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 13 woningen op het perceel, kadastraal bekend Anloo, sectie T, 631 ged., aan de Raatakkers in Anloo. In het verlengde hiervan gaat het college de aangevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Bijlagen

1. Bopa motivering + bijlagen 'Raatakkers Anloo fase 2', d.d. 1 april 2026;

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa
en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester