

Raadsvoorstel



Agendapunt	7
Raadsvergadering	15 april 2026
Portefeuillehouder	R. Dijkstra
Begrotingsprogramma	2. Vitale Stad / 2.1. Wonen en ruimtelijke ordening
Onderwerp	Advies BOPA herontwikkeling Wadenoijenlaan
Zaak/document nr.	2471033

Besluit om:

1. Een positief advies zonder voorwaarden uit te brengen over de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) herontwikkeling Wadenoijenlaan.

Inleiding

Woningcorporatie Thius heeft plannen voor de sloop van de 72 appartementen aan de Wadenoijenlaan 25-167. Het voornemen is om op deze plek 108 appartementen te realiseren. De toevoeging ontstaat doordat de begane grond van de bouwblokken worden omgezet van berging naar woning en er op de top van de appartementen een 6^e woonlaag is toegevoegd. Daarbij krijgen twee appartementen op de begane grond een afwijkende functie. Eén appartement wordt ingericht als ontmoetingsruimte en het andere als technische ruimte.

Adviesrecht

De gemeenteraad heeft met het raadsbesluit van 15 december 2021 ('Bindend advies en verplichte participatie onder de Omgevingswet') aangegeven adviesrecht te willen uitoefenen bij ruimtelijke ontwikkelingen met een omvang van meer dan 20 woningen. Dit past binnen de mogelijkheden van de Omgevingswet en geeft de raad vroegtijdig invloed op grotere woningbouwprojecten met maatschappelijke impact. Het college is daarom gehouden de raad om advies te vragen voordat een definitief besluit wordt genomen.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is dit de eerste ontwikkeling waarvoor het bindend adviesrecht van de raad geldt. Voor de herontwikkeling van de Wadenoijenlaan wordt de raad daarom om bindend advies gevraagd. De raad kan een positief advies, een positief advies met voorwaarden of een negatief advies uitbrengen.

Conceptadvies college

Het college stelt de raad voor positief te adviseren over de BOPA herontwikkeling Wadenoijenlaan.

Beoogd effect

Met de herontwikkeling van de Wadenoijenlaan wordt de sloop van 72 woningen voorzien waarvoor 108 nieuwe appartementen terugkomen.

Toekomstvisie Tiel

Door het toevoegen van extra woningen bouwen we aan de toekomstvisie van Tiel.

Collegeprogramma of programmabegroting

De nieuw te realiseren woningen dragen bij aan het doel uit het coalitieprogramma om voor 2040 ten minste 5000 woningen te realiseren en uiteindelijk door te groeien naar een stad van 50.000 inwoners.

Global goals

Duurzame steden en gemeenschappen/ beweging op de woningmarkt.

Argumenten

1.1. Verminderen aandeel sociale huur en verbeteren leefbaarheid

De wijk kent een zeer hoog aandeel sociale huur (circa 82%) en de leefbaarheid scoort zwak tot onvoldoende. De bestaande woongebouwen hebben het einde van hun technische en functionele levensduur bereikt, waardoor sloop en vervangende nieuwbouw noodzakelijk zijn. Het initiatief draagt bij aan woningdifferentiatie en leefbaarheidsverbetering door het bestaande aantal van 72 sociale huurwoningen te behouden en de 36 extra woningen in de middenhuur te realiseren. Hiermee wordt het aandeel sociale huur in de wijk relatief verlaagd zonder verlies van sociale woningen.

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de middenhuurwoningen minimaal 20 jaar als zodanig beschikbaar blijven of daarna kunnen worden omgezet naar koop. Omzetting naar sociale huur is uitsluitend toegestaan indien het totale aandeel sociale huur in de wijk niet toeneemt.

Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid gericht op een evenwichtige woningvoorraad en duurzame wijkvernieuwing.

1.2 Ruimtelijke en groene voorwaarden bij toevoeging van een zesde bouwlaag

In de stedenbouwkundige beoordeling is geconcludeerd dat de toevoeging van een zesde bouwlaag stedenbouwkundig aanvaardbaar is, mits het bijbehorende parkeerprogramma geen onevenredige afbreuk doet aan het groene en open karakter van de onbebouwde ruimte rondom de appartementencomplexen.

Aangetoond is dat de extra parkeerbehoefte op het terrein kan worden opgevangen. Dit leidt tot vermindering van groen in het plangebied. Door de inpassing van groen rondom de parkeeroplossingen en de realisatie van een groene buffer rondom het plan is het integrale totaalbeeld ruimtelijk passend. Het terrein tussen de complexen is en blijft eigendom van Thius, ook hier wordt extra kwaliteit aan groen gerealiseerd. In de verdere uitwerking van het inrichtingsplan werken Thius en de gemeente samen.

Kantttekeningen

1.1 Passende beoordeling is een provinciale bevoegdheid

De beoordeling van de aanvraag op grond van de Wet natuurbescherming en de bijbehorende passende beoordeling is een provinciale bevoegdheid. De aanvraag is daar in behandeling onder zaaknummer 2026-001263. Het college kan hierover geen zelfstandig besluit nemen,

aangezien de provincie verantwoordelijk is voor de toetsing en eventuele vergunningverlening. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning door de gemeente wordt dit als voorwaarde opgenomen.

Aanpak / uitvoering

Met het advies van de raad kan het college een definitief besluit nemen over de buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) herontwikkeling Wadenijenlaan. Met sloopwerkzaamheden is men al begonnen. Medio 2026 wil Thius starten met de bouw, mede vanwege de noodzaak om bodemwerkzaamheden in de dijk vóór de dijksluitingsperiode te hebben afgerond.

Na een positief besluit van het college wordt het plan zes weken ter inzage tezamen met de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

Communicatie en participatie

De omgeving is door Thius geïnformeerd over de plannen. Na het besluit van de gemeenteraad om een positief bindend advies te geven, stelt het college het besluit vast. Na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd en liggen de stukken zes weken ter inzage. De uitkomst wordt gedeeld met de initiatiefnemer. Daarnaast worden bewoners en belanghebbenden geïnformeerd over dit besluit op www.hetkontakt.nl en op www.officielebekendmakingen.nl. Belanghebbenden kunnen gedurende de wettelijke termijn een zienswijze indienen.

Financiën

Aan dit besluit zijn geen directe financiële consequenties verbonden. In de overeenkomst is vastgelegd dat de kosten voor de procedure en het toetsen van de onderzoeken via de leges worden gefactureerd. Verder worden de kosten voor begeleiding van het project en eventuele nadeelcompensatie verhaald op initiatiefnemer.

Bijlage(n)

1. Onderbouwing etfal met bijlagen
2. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Tiel,
de secretaris, de burgemeester,

Beslissing raad d.d.:
de griffier,

Meer informatie:

Team:	Ruimtelijke projecten
-------	-----------------------