BügelHajema

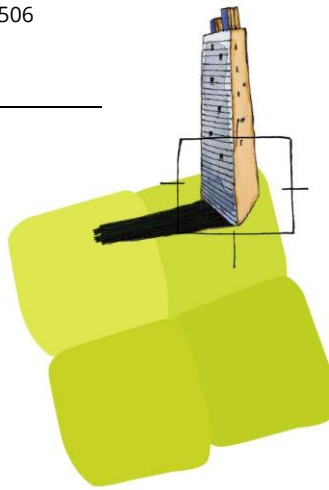
Ruimte voor de leefomgeving

PARTICIPATIE OMGEVINGSPLAN WONINGBOUW GIETERVEEN - VONDERPAD

Opdrachtgever: gemeente Aa en Hunze

Projectnummer: P002506

Datum: 9 december 2025



BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

1 Participatie

In het kader van participatie is de omgeving in een vroeg stadium betrokken door de initiatiefnemer, met als doel de belangen van omwonenden zo goed mogelijk te behartigen. De participatiemomenten verliepen als volgt:

- 28 maart 2023: Er is een inloopbijeenkomst gehouden in het dorpshuis. Proces vanaf circa najaar 2024
- 7 januari 2025: College heeft de keuze gemaakt voor voorkeursvariant.
- 12 februari 2025: Drie direct betrokken bewoners zijn per brief geïnformeerd over de voorgenomen plannen.
- 14 februari 2025: De overige omwonenden ontvingen eveneens een brief met informatie over het initiatief.
- 14 februari 2025: Persoonlijk bezoek aan bewoners van Veenakkers 44 voor toelichting. Zij gaven aan akkoord te zijn met de plannen, mits er geen woningen voor hun deur zouden komen.
- 25 februari 2025: Gesprek met bewoner van Veenakkers 48 (ook namens Veenakkers 46). Bezorgdheid werd geuit over de ontsluitingsweg die voor hun woning zou komen.
- 26 februari 2025: Aankondiging van een inloopbijeenkomst via publicaties in DvhN en De Schakel.
- 5 maart 2025: Inloopbijeenkomst met omwonenden. Bewoners van Veenakkers 44 gaven aan toch geen ontsluitingsweg voor hun woning te willen. Er is een verslag van deze bijeenkomst opgesteld.
- 17 juni 2025: Vervolggesprek met bewoners van Veenakkers 44, 46 en 48. Een aangepaste variant werd gepresenteerd: gunstig voor huisnummers 46 en 48, maar nadelig voor huisnummer 44. Geen van de bewoners ging akkoord. Wel werd gezamenlijk een alternatieve oplossing voorgesteld: een ontsluitingsweg aan de zuidzijde van het plangebied, uitkomend bij Veenakkers 25. De gemeente zou dit verder uitwerken en bespreken.
- 27 augustus 2025: Gesprek met bewoners van Veenakkers 25. Zij stonden open voor de nieuwe ontsluitingsvariant, maar wezen erop dat bewoners tegenover de nieuwe weg mogelijk bezwaar zouden hebben.
- Naast deze momenten heeft er doorlopend overleg plaatsgevonden met de dorpsbelangen.

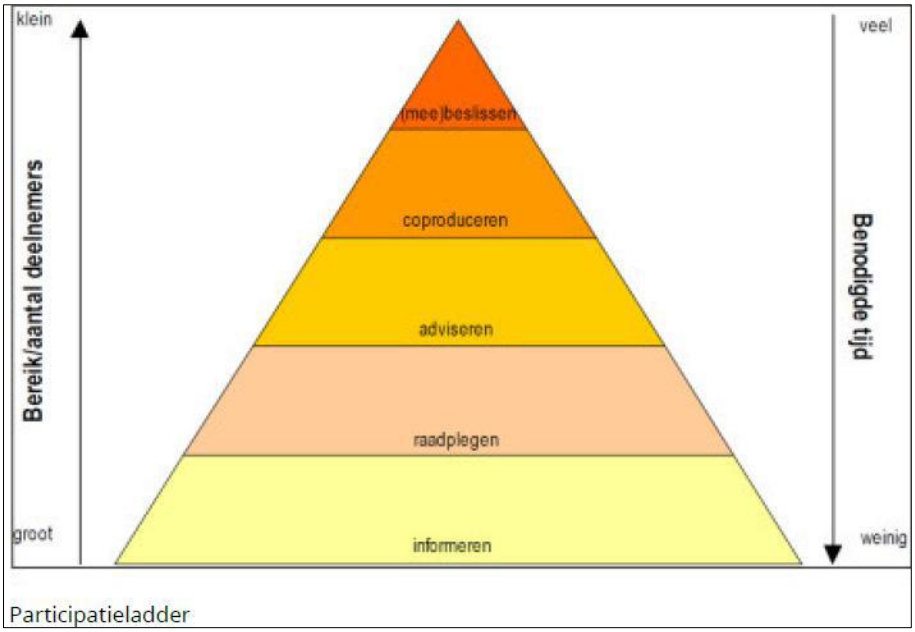


Figuur 1.1. Participatie omwonende

1.1 Algemeen

Met inachtneming van de Omgevingswet en de maatschappelijke verantwoordingsplicht draagt de gemeente zorg voor een goede en tijdige communicatie en participatie naar omwonenden en andere stakeholders.

Participatie kan worden gevolgd met hulp van de participatieladder. Aan de hand van deze ladder kunnen de relevante participatiemomenten, participatievormen en stakeholders worden gemarkeerd en beschreven. In navolgende afbeelding van de ladder zijn de verschillende vormen van participatie in relatie tot de mate van participatie weergegeven.



Figuur 1.2. Participatievormen

In het hiernavolgende worden de verschillende participatievormen kort toegelicht.

INFORMEREN:
Dit is de meest beperkte vorm van participatie. Hierbij is sprake van eenzijdige communicatie van de organisatie richting een belangengroep, denk daarbij aan nieuwsberichten en het delen van informatie tijdens informatiebijeenkomsten.

RAADPLEGEN:
De volgende trede in de participatie is de raadpleging. Hier worden belangengroepen door de organisatie als gesprekspartner beschouwd. Te denken valt daarbij aan gesprekken die worden gevoerd tijdens informatiebijeenkomsten en keukentafelgesprekken. Bij raadpleging is de organisatie niet verplicht iets te doen met de uitkomsten van deze gesprekken.

ADVISEREN:
De derde trede is adviseren. Hierbij kunnen belangengroepen zelf ook problemen of oplossingen aandragen. Dit kan bijvoorbeeld via de verschillende communicatiemomenten, zoals de informatiebijeenkomsten en keukentafelgesprekken. De organisatie neemt het advies waar mogelijk over en moet dit goed motiveren als hiervan wordt afgeweken.

CO-PRODUCEREN:
In deze participatievorm benoemen organisatie en belangengroepen samen een probleem, waarna ze gezamenlijk oplossingen zoeken. Te denken valt hierbij aan schets- en werksessies waarbij (deel)plannen in gezamenlijkheid worden uitgewerkt. De overeengekomen oplossing is voor de organisatie bindend in de uiteindelijke besluitvorming.

(MEE)BESLISSEN:
Meebeslissen is de hoogste trede van de participatieladder. De gemeente is in dit project de ontwikkelaar en beslist over het project.

2 Verslag Inloopbijeenkomst Woningbouw Gieterveen

2.1 Inleiding

Op 5 maart 2025 vond in Gieterveen een inloopbijeenkomst plaats over de geplande woningbouwuitbreiding aan de rand van het dorp. De bijeenkomst trok naar schatting circa 200 bezoekers, waaronder veel inwoners van Gieterveen, omwonenden, jongeren en geïnteresseerden uit de directe omgeving. Ook diverse medewerkers van de gemeente Aa en Hunze waren aanwezig om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

De bijeenkomst had als doel inwoners te informeren over het voorlopige bouwplan en hun reacties, zorgen en suggesties op te halen. Uit de grote opkomst en betrokkenheid blijkt dat het onderwerp sterk leeft binnen de gemeenschap van Gieterveen. Voor en na de bijeenkomst van 5 maart 2025 zijn eveneens een aantal schriftelijke reacties binnengekomen. Deze komen hierna ook aan de orde.

2.2 Inloopbijeenkomst

De algemene stemming onder de aanwezigen tijdens de inloopbijeenkomst was positief. Veel inwoners gaven aan dat de uitbreiding noodzakelijk is om de leefbaarheid van het dorp te behouden en om jongeren en starters de kans te geven in Gieterveen te (blijven) wonen.
Er bestaat echter ook zorg over de uitvoerbaarheid, de verkeersveiligheid, de bodemgesteldheid en de betaalbaarheid van de woningen. Daarnaast kwamen vragen naar voren over wateroverlast, de ontsluiting van het gebied, zelfbouwmogelijkheden en de invloed op de bestaande infrastructuur. Deze vragen zijn hierna waar nodig behandeld.

2.3 Verkavelingsopzet en uitgifte gronden

De ontwikkelde verkavelingsopzet is positief ontvangen. Aan de ontwikkelde verkavelingsopzet zal dan ook niets worden veranderd.

Wel is een keuze gemaakt in de wijze van uitgifte van de gronden. De gemeente heeft daarbij wel de optie voor meer zelfbouw ter overweging meegenomen. Vanwege de (juridische) complexiteit (vanwege didam-arrest) en het zeer tijdrovend traject bij het eventueel zelf verkopen van kavels, is gekozen de verkoop projectmatig aan te pakken en hiervoor door een extern adviseur een aanbestedingstraject te doorlopen.

De keuze in uitgifte staat overigens los van het feit dat ook de gemeente geen ‘eenheidsworst in bebouwing’ wil laten ontstaan. Daarover merkt de gemeente op dat er gelijktijdig met de wijziging omgevingsplan ook een beeldkwaliteitsplan wordt ontwikkeld (en ter inzage gelegd).

2.4 Water en riolering

Het aspect ‘water’ is een belangrijk onderwerp. Uitgangspunt bij planontwikkeling als deze is dat geen overlast wordt veroorzaakt voor toekomstige bewoners/toekomstige bebouwing. Maar tevens is van belang dat een ontwikkeling als deze ook geen problemen mag opleveren voor bestaande bebouwing. De hoogte van het terrein is vandaar ook een belangrijk uitgangspunt geweest. Daarnaast is er inmiddels een rioleringsplan aanwezig, die in samenspraak met het Waterschap Hunze en Aa’s is ontwikkeld. Ten behoeve van de planontwikkeling wordt voldoende bergingscapaciteit aangelegd in het gebied (bedoeld voor zowel de nieuw te bouwen woningen als de bestaande woongebieden in Gieterveen) zoals hierna aangegeven.



In het rioleringsplan (ontwikkeld op basis van de nu voorliggende situatieschets) is getoetst aan 90 mm neerslag in 1 uur, 80 mm in 4 uur bui 8 en bui 10. Bij uitvoering van deze werkzaamheden heeft de bouw van deze woonwijk geen negatieve invloed op de omliggende woningen. Ook de bestaande riolering in de omgeving (waaronder aan het Vonderpad) zal meer capaciteit verkrijgen waardoor wateroverlast zal moeten verminderen.

2.5 Ontsluiting, verkeersveiligheid en komgrens

De (manier en ligging van de) ontsluiting van/naar de nieuwe woonwijk is een belangrijk punt. Waar in ‘oude’ (voor 2025) plannen het de verwachting was dat een verharde (hoofd)ontsluitingsweg van en naar de nieuwe woonwijk op de Herenweg-Noord uitkwam, is begin 2025 de (bestuurlijke) voorkeur uitgesproken dit naar de Veenakkers te situeren. Onder meer ook vanwege een aantal afzonderlijk ingekomen reacties, zijn de afgelopen tijd diverse varianten voor de ligging van de hoofdontsluitingsweg opnieuw onderzocht en beoordeeld. Uiteindelijk is de keuze voor een (hoofd)ontsluitingsweg gevallen op de variant naar de Veenakkers, zoals ook gepresenteerd op 5 maart 2025. Daarbij wel met de aanpassing dat ter hoogte van de kruising met de Veenakkers een ‘bocht’ in het wegtracé wordt geplaatst en de aansluiting van de weg op de Veenakkers ook net iets anders komt te liggen, dan gepresenteerd op 5 maart 2025. Onderstaand een afbeelding van de toekomstige situatie ter plaatse van de aansluiting op de Veenakkers.



Daarnaast zorgt de bocht in de ontsluitingsweg ervoor dat de gereden snelheid op de ontsluitingsweg naar beneden gaat. Ook zorgt deze kruising ervoor dat de verkeersveiligheid op de Veenakkers wordt vergroot. Door deze aanpassing ontstaat een remmende werking, waardoor er aandacht is voor de aansluiting op de Veenakkers. Het verkeer zal dan niet in één beweging de Veenakkers oprijden.

Gezien vanaf de Veenakkers en uit noordelijke richting, dus vanaf de bebouwde komgrens, krijgt de aansluiting een “vriendelijke” uitstraling door de beplanting die wordt aangebracht. Ook vermindert deze aanpassing verwachte lichthinder vanuit de woningen door auto’s die de Veenakkers opdraaien.

Tevens wordt als extra toevoeging de plek van de huidige komgrens, inclusief inrichting, verplaatst. Zodanig dat deze buiten de betreffende woningen ligt zodat de nu ervaren hinder wordt weggenomen.

2.6 Groen

Qua beplanting in het plangebied wordt nog een keuze gemaakt, maar dat wordt samen met bewoners van Gieterveen gedaan, zodat voor alle partijen een goede en tevreden oplossing wordt gevonden.

2.7 Schriftelijke reacties

Naast vorengenoemde algemeen ingekomen reacties tijdens en direct na de inloopbijeenkomst van 5 maart 2025 zijn er daarnaast nog een viertal schriftelijke ‘inspraakreacties’ ingekomen. Deze zijn ingeboekt, hierna benoemd en van een reactie voorzien. Ook daarbij is aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan.

Nr.	Naam	Zaaknr. brief
1.	Inspreker 1	2025-005146 (ingekomen per mail)
2.	Inspreker 2	2025-007076
3.	Inspreker 3	2025-005953
4.	Inspreker 4	2025-006435

Hierna zijn de opmerkingen en reacties opgenomen.

Inspraakreactie 1.	**2025-005146**

SAMENVATTING REACTIE

Inspreker plaatst kanttekeningen bij de voorkeursvariant. Inspreker vindt het geen kleinschalige uitbreiding van het dorp Gieterveen, maar een substantiële. Daarnaast betreft het een plan met een merendeel aan ‘sociale bouw’ en dat terwijl daarvoor in Gieterveen geen voorzieningen beschikbaar zijn.

Daarnaast geeft inspreker aan dat de beoogde woonlocatie nu nog in gebruik is als speelveld en voor evenementen en dat daarvoor dan geen ruimte meer is. Tevens wordt opgemerkt dat de rand van het

veld een doorgangsroute is voor wild en dat een dergelijke grootschalige nieuwbouw hiervoor een ernstige verstoring oplevert.
Tevens vraagt inspreker zich af of de basisschool voorbereid is voor (veel) extra leerlingen.

Al met al vindt inspreker dat er veel betere locaties denkbaar zijn en dan denkt inspreker vooral aan Gieten, omdat daar het voorzieningenaanbod vele malen groter is.

REACTIE
In onze Woonvisie2020+ hebben we aangegeven dat met betrekking tot uitbreiding ruimte is voor maatwerk en een gebiedsgerichte aanpak; de behoefte is in elk dorp anders. In onze Woonvisie202+ hebben we aangegeven dat we kansen zien voor (kleinschalige) uitleglocaties in meerdere dorpen, waaronder ook Gieterveen. Dit om de dorpen stedenbouwkundig af te ronden, doorstroming op gang te brengen waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen) een impuls te geven aan de vitaliteit van de dorpen. In het programmaplan woningbouw is vervolgens opgenomen dat om de leefbaarheid te behouden we in principe in alle dorpen in de woningbouwbehoefte kunnen voorzien.

Ten aanzien van de locatiebepaling van onderhavige locatie is van belang dat deze planlocatie reeds in 2005 was opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan Gieterveen Dorp) met een wijzigingsbevoegdheid naar ‘wonen’ voor de bouw van maximaal 40 woningen. Destijds was dus al de keuze door de raad gemaakt om onderhavige locatie te beschouwen als potentiële woningbouwlocatie/uitleglocatie.
Wij beseffen dat een aantal van 40 woningen voor een dorp als Gieterveen ‘behoorlijk’ is, maar waarvoor de woonbehoefte wel is aangetoond.

Ten aanzien van het mede gebruik van onderhavige planlocatie als ‘evenemententerrein’ merken wij op dat wij tegemoet komen aan een ‘oude toezegging’. Toen het voormalige evenemententerrein van de locatie Meertensweg/Broek verdween (ook vanwege woningbouw) werd het huidige terrein daarvoor ‘gebruikt’. Maar destijds werd wel aangegeven dat indien ook hier woningbouw zal verrijzen, zou worden gezocht naar een permanente locatie als ‘evenemententerrein’. Deze permanente locatie is inmiddels ook gevonden. Het terrein ten noorden van, maar direct aansluitend aan onderhavig plangebied, zal (mede) gaan fungeren als ‘evenemententerrein’.

Door inspreker wordt aangegeven dat de beoogde woningbouwlocatie een doorgangsroute voor ‘wild’ zou zijn en dat woningbouw daarin een verstoring zal geven. Daarover merken wij op dat het bebouwen van deze locatie niet zal zorgen voor een verstoring van een zogenaamde ‘doorgangsroute’ voor ‘wild’. Dit blijkt uit de uitkomst van het uitgevoerde natuurtoets. Uit de toetsing komt naar voren

dat als gevolg van de kap van twee bomen mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Nader onderzoek naar boombewonende vleermuizen is in gang gezet om de aan- of afwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in deze bomen vast te stellen. Op basis van het aanvullende onderzoek wordt bepaald of een vergunning flora- en fauna activiteit nodig is.

Verder wordt bij de werkzaamheden rekening gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat er bij voorkeur buiten het broedseizoen wordt gewerkt, dus buiten de periode half maart tot half juli. Het is ook mogelijk om voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring. Maar indien we besluiten om werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig om het plangebied voorafgaand aan de start te (laten) inventariseren op broedgevallen. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

VOORGESTELD BESLUIT
Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte reactie geen aanleiding geeft voor een wijziging van de gepresenteerde voorkeursvariant.

Inspraakreactie 2.	**2025-007076**

SAMENVATTING REACTIE
Inspreker geeft aan dat de reactie betrekking heeft op de geplande aanleg van de weg nieuwbouw richting Veenakkers en onderverdeeld is in een aantal onderwerpen:

1. Aantasting woongenot en privacy:

Inspreker is van mening dat auto's over de geplande weg in een rechte lijn direct de woonkamer van hun woning in gaan schijnen. Dit zal een blijvende inbreuk betekenen op de privacy, rust en het woongenot van inspreker, hetgeen niet gewenst wordt geacht.

2. Geluidoverlast door verkeersheuvel in combinatie met geplande T-splitsing:

Inspreker verwacht nog meer geluidoverlast te gaan ervaren van de verkeersheuvel die tegenover hun woning ligt, dan nu al aanwezig is. Deze combinatie van de verkeersheuvel en de geplande weg 100 m verderop die uitkomt op een T-splitsing en daar bijkomend dat de Veenakkers een voorrangsweg is, zal betekenen dat er voortdurend geluidoverlast door afremmend en optrekkend verkeer zal zijn.

3. Er komt extra verkeersdruk door nieuwe woningen:

De verwachting is dat door de komst van de geplande weg de verkeersdruk op de Veenakkers aanzienlijk zal toenemen. Deze toename van verkeer vergroot volgens inspreker de negatieve impact op hun leefomgeving.

4. Verkeersveiligheid en T-splitsing:

Inspreker geeft aan dat recht voor hun huis de T-splitsing, met recht van voorrang, komt met de Veenakkers. Daardoor ontstaat een nog grotere verkeersdruk, onveilige verkeerssituaties, mogelijke opstoppingen en filevorming, vooral op drukke tijden. Schoolgaande kinderen worden hier niet ontzien, omdat deze hier op de drukke tijden ook langskomen.

Inspreker vraagt dan ook om het plan te herzien en alsnog de ontsluiting richting Herenweg-Noord mee te nemen.

Daarnaast heeft inspreker in het algemeen een alternatief voorgesteld en dit betreft een te plannen weg op een grotere afstand van de woningen aan de Veenakkers te projecteren.

Tenslotte geeft inspreker aan dat de waarde van hun huis zal dalen als gevolg van de geplande inrichting.

REACTIE

Allereerst is bij de beoordeling voor een keuze in de ligging van een (hoofd) wijkonstsluitingsweg van belang te kijken naar het verkeerskundige beleid in deze. In dit geval heeft de ontsluiting tot doel het verkeer zo snel mogelijk af te voeren. In Gieterveen is de Veenakkers de hoofdontsluitingsroute (hoofdweg) van en naar het dorp, maar met name richting de N33. De Herenweg Noord is een smalle secundaire weg, tussen het centrum en de aansluiting op de Veenakkers richting de N33. Bij de komst van een nieuwe woonwijk is dan ook het verkeerskundige ‘hoofddoel’, de gemotoriseerde voertuigen via de Veenakkers het gebied in en uit te laten gaan. Daarbij merken wij op dat het bestaande half-verharde pad (vanaf de planlocatie richting de Herenweg-Noord) in stand zal blijven en ook (zij het naar verwachting zeer beperkt) dienst kan en gaat doen als een soort van ontsluitingspad. In de praktijk zal dit echter voornamelijk langzaam verkeer (voetgangers, fietsers) betreffen. De aanduiding ‘zandweg niet geschikt als hoofdontsluiting’ is hiervoor dan ook een goede benaming.

– Keuze ligging hoofdontsluitingsweg:

Op grond van de ingekomen inspraakreactie was het traject te komen tot de keuze in de ligging van de ontsluitingsweg schijnbaar ‘niet duidelijk genoeg’ en volgens enkele inspraakreacties te weinig gemotiveerd. Om een goede motivatie aan te geven waarom voor een bepaalde variant is gekozen, hebben wij bijbehorende beoordelingstabel (met bijbehorende puntenscore tabel) ontwikkeld. Door middel van genoemde onderwerpen zijn open en heldere kaders genoemd die van belang zijn bij de

keuzebepaling waar de hoofdontsluitingsweg moet komen te liggen. De ingevulde beoordelingstabel treft u bijgaand aan. Bij de keuze voor de ligging van de geplande ontsluitingsweg richting/op Veenakkers is door ons (zoveel mogelijk) ook rekening gehouden met het trachten zo weinig mogelijk hinder te genereren op woningen aan de Veenakkers. Op basis van die uitkomst is dan ook besloten de ligging van de ontsluitingsweg te laten zoals gepresenteerd op 5 maart 2025, maar wel met een aanpassing van de kruising op de Veenakkers, zoals hieronder afgebeeld.



De Veenakkers (deel gelegen binnen de verkeerskundige bebouwde komgrens) is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Het aantal verkeersbewegingen op de Veenakkers is niet bekend. We gaan daarvoor een verkeerstelling, inclusief snelheidsmeting, uitvoeren in oktober 2025. De nieuwe uitbreiding genereert circa 255 voertuigen per etmaal. Op het drukste uur (spitsuur) is dat 10%: 25,5 motorvoertuigen. Dit betekent dat er gemiddeld elke 2-3 minuut een auto via de ontsluiting naar de Veenakkers kan rijden, op het drukste tijdstip van de dag. Dit is een zeer geringe en daarom acceptabele toename.

Met de aanpassing die we hebben doorgevoerd (slinger) in de ontsluitingsweg), ontstaat er een remmende werking waardoor er aandacht is voor de aansluiting op de Veenakkers. Het verkeer zal dan niet in één beweging de Veenakkers oprijden zodat er geen onveilige situaties ontstaan. Gezien vanaf de Veenakkers en uit noordelijke richting, dus vanaf de bebouwde komgrens, krijgt de aansluiting

een “vriendelijke” uitstraling door de beplanting die wordt aangebracht. De aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg komt tegenover de bedrijfsinrit van Veenakkers 44 te liggen.

Op deze wijze is er het minst zicht van inschijnende autolampen op de direct omliggende woningen. Dit komt enerzijds door de bocht in de weg vlak voor de kruising en anderzijds doordat groen wordt aangeplant waardoor die het zicht van autolampen uit het zicht houden. Het is tevens de bedoeling hier geen hoogopgaande beplanting te realiseren, omdat we tegelijkertijd het zicht vanaf omliggende woningen richting Annen ook willen behouden.

Daarnaast zorgt de bocht in de ontsluitingsweg ervoor dat de gereden snelheid op de ontsluitingsweg naar beneden zal gaan. Ook zorgt deze T-kruising ervoor dat de verkeersveiligheid op de Veenakkers wordt vergroot.

Als extra toevoeging gaan we ook de plek van de huidige komgrens, inclusief inrichting, verplaatsen. Zodanig dat deze buiten de betreffende woningen ligt, zodat de nu ervaren hinder wordt weggenomen. Wij zijn dan ook van mening dat met deze aanpassingen wordt voorzien in een passende en verkeersveilige situatie.

Tenslotte wordt gesproken over waardedaling van uw woning vanwege de (eventuele) komst van de ontsluitingsweg in de nabijheid van uw woning. Vanwege de invoering van de Omgevingswet valt dit onder het begrip ‘nadeelcompensatie’. Nadeelcompensatie gaat over schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Onderdeel hiervan is schadevergoeding voor indirecte schade. Dit is de schade door de waardevermindering van een onroerende zaak door activiteiten in de omgeving. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico die iemand onevenredig treft.

“Artikel 15.1 Omgevingswet Als een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak op grond van deze wet schade veroorzaakt, is titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht alleen van toepassing op de toekenning van vergoeding van schade als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van die wet die wordt veroorzaakt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van: d. een regel in het omgevingsplan, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid”.

In onderhavig omgevingsplan wordt geen vergunningplicht toegekend voor het aanleggen van een (in dit geval) ontsluitingsweg. Dat betekent dat na de vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan een aanvraag om nadeelcompensatie kan worden ingediend.

Voor informatie over het op welke wijze en onder welke voorwaarden u een aanvraag om nadeelcompensatie kunt indienen, verwijzen wij naar onze verordening 'Verordening nadeelcompensatie Aa en Hunze 2022'.

VOORGESTELD BESLUIT

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte reactie aanleiding geeft voor een wijziging van de gepresenteerde voorkeursvariant. Deze wijziging betreft een verandering van de T-splitsing van de ontsluitingsweg op de Veenakkers, zoals hieronder weergegeven.



Inspraakreactie 3.	**2025-005953**

SAMENVATTING REACTIE

Inspreker geeft aan zich niet te kunnen vinden in de geplande ligging van de toegangsweg op de Veenakkers. Inspreker vreest dat dit een aanzienlijke impact zal geven op hun woongenot, privacy, rust en veiligheid en heeft dit onderbouwd met een zestal onderwerpen:

1. Aantasting woongenot en privacy
2. Geluidoverlast
3. De ligging van hun huis
4. Verkeersveiligheid en T-splitsing
5. Alternatieven

6. Vrij uitzicht
7. Waardevermindering woning:

1. Aantasting woongenot en privacy

Inspreker is van mening dat auto's over de geplande weg in een rechte lijn direct de woonkamer van hun woning in gaan schijnen. Dit zal een blijvende inbreuk betekenen op de privacy, rust en het woongenot van inspreker, hetgeen niet gewenst wordt geacht.

2. Geluidoverlast door verkeersheuvel in combinatie met geplande T-splitsing:

Inspreker verwacht nog meer geluidoverlast te gaan ervaren van de verkeersheuvel die tegenover hun woning ligt, dan nu al aanwezig is. Deze combinatie van de verkeersheuvel en de geplande weg 100 m verderop die uitkomt op een T-splitsing en daar bijkomend dat de Veenakkers een voorrangsweg is, zal betekenen dat er voortdurend geluidoverlast door afremmend en optrekkend verkeer zal zijn.

3. De ligging van hun huis:

Inspreker geeft aan dat in verhouding tot andere woningen aan de Veenakkers hun woning het dichtst op de weg ligt.

4. Verkeersveiligheid en T-splitsing:

Inspreker geeft aan dat recht voor hun huis de T-splitsing, met recht van voorrang, komt met de Veenakkers. Daardoor ontstaat een nog grotere verkeersdruk, onveilige verkeerssituaties, mogelijke opstoppingen en filevorming, vooral op drukke tijden. Schoolgaande kinderen worden hier niet ontzien, omdat deze hier op de drukke tijden ook langskomen.

Inspreker vraagt ons dan ook het plan te herzien en alsnog de ontsluiting richting Herenweg-Noord mee te nemen. Daarnaast heeft inspreker in het algemeen een alternatief voorgesteld en dit betreft een te plannen weg op een grotere afstand van de woningen aan de Veenakkers te projecteren.

5. Alternatieven

Inspreker verzoekt een alternatief te overwegen. Geopperd wordt om een weg op grotere afstand van hun woning te situeren.

6. Vrij uitzicht

Nadat enkele jaren geleden een windmolen achter hun huis is gekomen, vreest inspreker nu door de realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg aan de voorzijde van hun woning, dat aan beide kanten hun vrije uitzicht wordt verwijderd.

7. Waarde vermindering woning

Tenslotte geeft inspreker aan dat de waarde van hun huis zal dalen als gevolg van de geplande inrichting.

REACTIE

Allereerst is bij de beoordeling voor een keuze in de ligging van een (hoofd) wijkonstsluitingsweg van belang te kijken naar het verkeerskundige beleid in deze. In dit geval heeft de ontsluiting tot doel het verkeer zo snel mogelijk af te voeren. In Gieterveen is de Veenakkers de hoofdontsluitingsroute (hoofdweg) van en naar het dorp, maar met name richting de N33. De Herenweg Noord is een smalle secundaire weg, tussen het centrum en de aansluiting op de Veenakkers richting de N33. Bij de komst van een nieuwe woonwijk is dan ook het verkeerskundige 'hoofddoel', de gemotoriseerde voertuigen via de Veenakkers het gebied in en uit te laten gaan. Daarbij merken wij op dat het bestaande half-verharde pad (vanaf de planlocatie richting de Herenweg-Noord) in stand zal blijven en ook (zij het naar verwachting zeer beperkt) dienst kan en gaat doen als een soort van ontsluitingspad. In de praktijk zal dit echter voornamelijk langzaam verkeer (voetgangers, fietsers) betreffen. De aanduiding 'zandweg niet geschikt als hoofdontsluiting' is hiervoor dan ook een goede benaming.

– Keuze ligging ontsluitingsweg

Op grond van de ingekomen inspraakreactie was het traject te komen tot de keuze in de ligging van de ontsluitingsweg schijnbaar 'niet duidelijk genoeg' en volgens enkele inspraakreacties te weinig gemotiveerd. Om een goede motivatie aan te geven waarom voor een bepaalde variant is gekozen, hebben wij bijbehorende beoordelingstabel (met bijbehorende puntenscore tabel) ontwikkeld. Door middel van genoemde onderwerpen zijn open en heldere kaders genoemd die van belang zijn bij de keuzebepaling waar de hoofdontsluitingsweg moet komen te liggen. De ingevulde beoordelingstabel treft u bijgaand aan. Bij de keuze voor de ligging van de geplande ontsluitingsweg richting/op Veenakkers is door ons (voor zoveel mogelijk) ook rekening gehouden met het trachten zo weinig mogelijk hinder te genereren op woningen aan de Veenakkers. Op basis van die uitkomst is dan ook besloten de ligging van de ontsluitingsweg te laten zoals gepresenteerd op 5 maart 2025, maar wel met een aanpassing van de kruising op de Veenakkers, zoals hieronder afgebeeld:



De Veenakkers (deel gelegen binnen de verkeerskundige bebouwde komgrens) is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Het aantal verkeersbewegingen op de Veenakkers is niet bekend. We gaan daarvoor een verkeerstelling, inclusief snelheidsmeting, uitvoeren in oktober 2025. De nieuwe uitbreiding genereert circa 255 voertuigen per etmaal. Op het drukste uur (spitsuur) is dat 10%: 25,5 motorvoertuigen. Dit betekent dat er gemiddeld elke 2-3 minuten een auto via de ontsluiting naar de Veenakkers kan rijden, op het drukste tijdstip van de dag. Dit is een zeer geringe en daarom acceptabele toename.

Met de aanpassing die we hebben doorgevoerd (slinger) in de ontsluitingsweg), ontstaat een remmende werking waardoor er aandacht is voor de aansluiting op de Veenakkers. Het verkeer zal dan niet in één beweging de Veenakkers oprijden zodat er geen onveilige situaties ontstaan. Gezien vanaf de Veenakkers en uit noordelijke richting, dus vanaf de bebouwde komgrens, krijgt de aansluiting een “vriendelijke” uitstraling door de beplanting die aangebracht wordt. De aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg komt tegenover de bedrijfsinrit van Veenakkers 44 te liggen.
Op deze wijze is er het minst zicht van inschijnende autolampen op de direct omliggende woningen. Dit komt enerzijds door de bocht in de weg vlak voor de kruising en anderzijds doordat groen wordt aangeplant waardoor die het zicht van autolampen uit het zicht houden.

Het is tevens de bedoeling hier geen hoogopgaande beplanting te realiseren, omdat tegelijkertijd we het zicht vanaf omliggende woningen richting Annen’ ook willen behouden.

Daarnaast zorgt de bocht in de ontsluitingsweg ervoor dat de gereden snelheid op de ontsluitingsweg naar beneden zal gaan. Ook zorgt deze T-kruising ervoor dat de verkeersveiligheid op de Veenakkers erdoor wordt vergroot.

Als extra toevoeging gaan we ook de plek van de huidige komgrens, inclusief inrichting, verplaatsen. Dan zodanig dat deze buiten de betreffende woningen ligt, zodat de nu ervaren hinder wordt weggenomen. Wij zijn dan ook van mening dat met deze aanpassingen wordt voorzien in een passende en verkeersveilige situatie.

Tenslotte wordt gesproken over waardedaling van de woning vanwege de (eventuele) komst van de ontsluitingsweg in de nabijheid van uw woning. Vanwege de invoering van de Omgevingswet valt dit onder het begrip 'nadeelcompensatie'. Nadeelcompensatie gaat over schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Onderdeel hiervan is schadevergoeding voor indirecte schade. Dit is de schade door de waardevermindering van een onroerende zaak door activiteiten in de omgeving. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico die iemand onevenredig treft.

"Artikel 15.1 Omgevingswet
Als een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak op grond van deze wet schade veroorzaakt, is titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht alleen van toepassing op de toekenning van vergoeding van schade als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van die wet die wordt veroorzaakt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van:
d. een regel in het omgevingsplan, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid".

In onderhavig omgevingsplan wordt geen vergunningplicht toegekend voor het aanleggen van een (in dit geval) ontsluitingsweg. Dat betekent dat na de vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan een aanvraag om nadeelcompensatie kan worden ingediend.

Voor informatie over het op welke wijze en onder welke voorwaarden u een aanvraag om nadeelcompensatie kunt indienen, verwijzen wij naar onze verordening 'Verordening nadeelcompensatie Aa en Hunze 2022'.

VOORGESTELD BESLUIT
Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte reactie aanleiding geeft voor een wijziging van de gepresenteerde voorkeursvariant. Deze wijziging betreft een verandering van de T-splitsing van de ontsluitingsweg op de Veenakkers, zoals hieronder weergegeven.



Inspraakreactie 4.	**2025-006435**

SAMENVATTING REACTIE

Inspreker geeft aan dat de reactie betrekking heeft op de geplande aanleg van de weg richting Veenakkers. Inspreker vreest dat ze last krijgen van de verlichting van de auto's die hun huis inschijnen. Daarnaast geeft dit lawaaioverlast door optrekkende en afremmende auto's.

Ook geeft inspreker aan dat nu al op de Veenakkers te hard wordt gereden en vreest dat dit ook zal plaatsvinden op de nieuwe ontsluitingsweg (gelet op de breedte daarvan). Ook is inspreker van mening dat de kruising van de Veenakkers en Broek niet berekend is op nog meer verkeer. Ook geeft inspreker aan dat de waarde van hun huis zal dalen als gevolg van de geplande inrichting

Inspreker verzoekt dan de ontsluiting toch richting de Herenweg-Noord te laten plaatvinden, omdat dit veel minder overlast geeft en over de Herenweg-Noord nu ook al veel verkeer gaat en wat dus veel veiliger is.

Tenslotte geeft inspreker een aantal alternatieven aan: dit is om de Meertensweg door te trekken (dan hoort de nieuwbouw ook echt bij het dorp) en een ander alternatief is het huidige nieuwbouwplan geheel los te laten en te kiezen aan een uitbreiding aan de Boerdijk en Schipperspad.

REACTIE

Allereerst is bij de beoordeling voor een keuze in de ligging van een (hoofd) wijkonstsluitingsweg van belang te kijken naar het verkeerskundige beleid in deze. In dit geval heeft de ontsluiting tot doel het verkeer zo snel mogelijk af te voeren. In Gieterveen is de Veenakkers de hoofdontsluitingsroute (hoofdweg) van en naar het dorp, maar met name richting de N33. De Herenweg Noord is een smalle secundaire weg, tussen het centrum en de aansluiting op de Veenakkers richting de N33. Bij de komst van een nieuwe woonwijk is dan ook het verkeerskundige 'hoofddoel', de gemotoriseerde voertuigen via de Veenakkers het gebied in en uit te laten gaan. Daarbij merken wij op dat het bestaande half-verharde pad (vanaf de planlocatie richting de Herenweg-Noord) in stand zal blijven en ook (zij het naar verwachting zeer beperkt) dienst kan en gaat doen als een soort van ontsluitingspad. In de praktijk zal dit echter voornamelijk langzaam verkeer (voetgangers, fietsers) betreffen. De aanduiding 'zandweg niet geschikt als hoofdontsluiting' is hiervoor dan ook een goede benaming.

– Keuze ligging ontsluitingsweg:

Op grond van de ingekomen inspraakreactie was het traject te komen tot de keuze in de ligging van de ontsluitingsweg schijnbaar 'niet duidelijk genoeg' en volgens enkele inspraakreacties te weinig gemotiveerd. Om een goede motivatie aan te geven waarom voor een bepaalde variant is gekozen, hebben wij bijbehorende beoordelingstabel (met bijbehorende puntenscore tabel) ontwikkeld. Door middel van genoemde onderwerpen zijn open en heldere kaders genoemd die van belang zijn bij de keuzebepaling waar de hoofdontsluitingsweg moet komen te liggen. De ingevulde beoordelingstabel treft u bijgaand aan. Bij de keuze voor de ligging van de geplande ontsluitingsweg richting/op Veenakkers is door ons (voor zoveel mogelijk) ook rekening gehouden met het trachten zo weinig mogelijk hinder te genereren op woningen aan de Veenakkers. Op basis van die uitkomst is dan ook besloten de ligging van de ontsluitingsweg te laten zoals gepresenteerd op 5 maart 2025, maar wel met een aanpassing van de kruising op de Veenakkers, zoals hieronder afgebeeld.

Welkom op de inloopbijeenkomst woningbouwproject “Gieterveen – Vonderpad”

5 maart 2025

Dorpshuis Ous Hoes, Gieterveen

gemeente Aa en Hunze



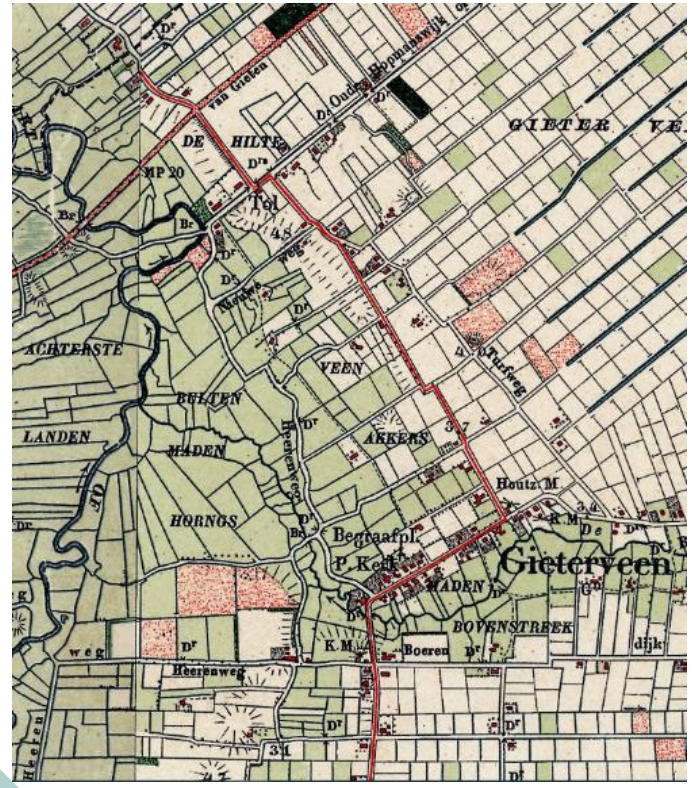
Plangebied

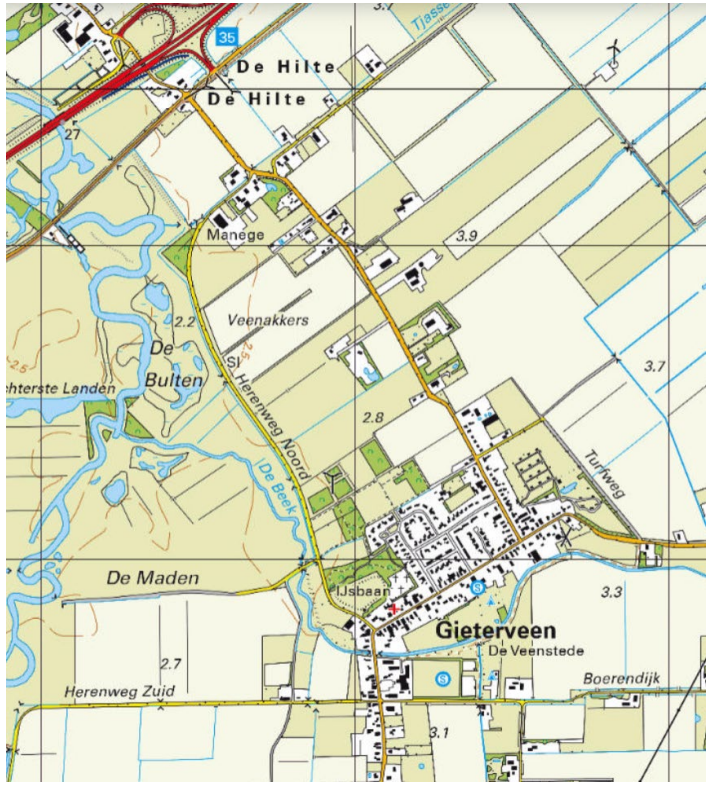


gemeente Aa en Hunze

Plangebied – historie

(1910) www.topotijdreis.nl (2023)





gemeente Aa en Hunze

Waarom hier woningbouw

Woningmarktanalyse 2022 – 2023

- Doelgroep:
- Starters: instapmogelijkheden en doorstroming waardoor woningen vrij komen.
- Senioren: levensloopbestendig
    * (Sociale) huur
    * Koop (midden en duur)

gemeente Aa en Hunze

Waarom hier woningbouw

Op basis van een woningbouwprogramma met de volgende uitgangspunten:

-Vlekkenbenadering volgens de oude gemeente grenzen;

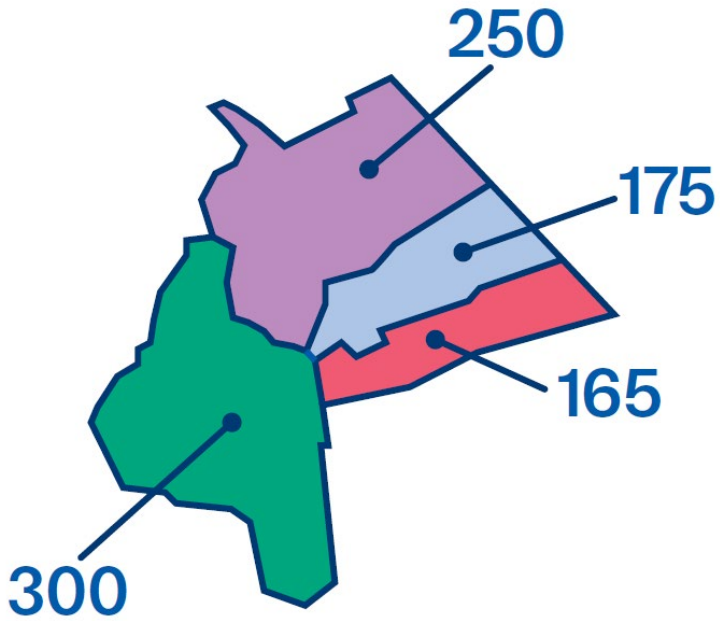
-30% over-programmering;

-890 woningen in de vlekken;

-150 vrij te programmeren;

-Gericht op starters, doorgroei en senioren;

-Bij bestaande vraag;



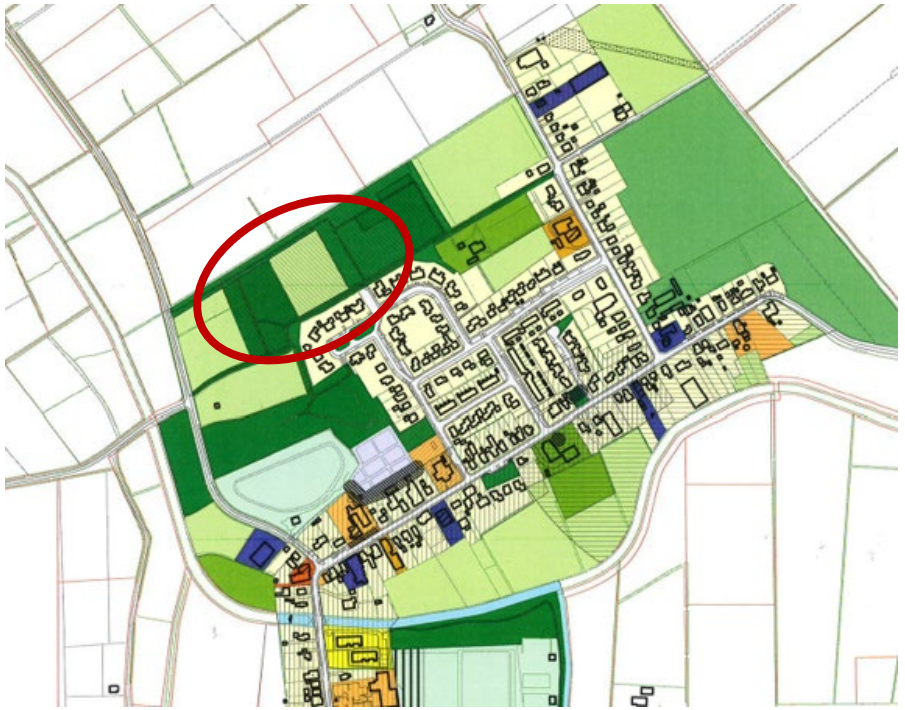
Totaal:

- Circa. 1040 woningen programmeren (plannen maken)
- Daarmee de potentie om ca. 800 woningen te realiseren
- Monitoren van de vraag en voortgang, bijsturen waar nodig

gemeente Aa en Hunze

Waarom hier woningbouw

- Gronden in verleden aangekocht door de gemeente
- Bestemmingsplan “Gieterveen Dorp” (2005), met wijzigingsbevoegdheid naar ‘wonen’
- Behoefte passend bij Woonvisie 2020+ & Addendum en woningbouwprogramma
- Eerdere schetssessie 2009 en openbare bijeenkomst 2023





gemeente Aa en Hunze

Huidige situatie





gemeente Aa en Hunze

Van huidige situatie naar woongebied

Hoe ziet het ontwikkeltraject eruit?

Dit ontwikkeltraject kent verschillende fasen

1. Initiatieffase
2. Definitiefase
3. Ontwerpfase
4. Voorbereidingsfase
5. Realisatiefase

Het traject neemt gemiddeld genomen minimaal 2-3 jaar in beslag.



gemeente Aa en Hunze

Stand van zaken ontwikkeltraject:



-<u>Voorjaar / zomer 2024</u>:
Initiatieffase en definitiefase inmiddels afgerond
(projectplan en ambitiedocument vastgesteld)

-<u>Zomer / najaar 2024</u>:
Start ontwerpfase; ontwikkeling stedenbouwkundig plan,
mede op basis van ambitiedocument.

-<u>Begin 2025 - heden</u>:
Stedenbouwkundig plan is in concept gereed. Op basis daarvan wordt het participatietraject doorlopen. Start opstellen beeldkwaliteitsplan

gemeente Aa en Hunze

Vervolg ontwikkelproces:



-Heden – april 2025:

Ontwerpfase afronden: Definitief verkavelingsplan opstellen en ‘vaststellen’.

-April 2025 – september / oktober 2025:

Start voorbereidingsfase; ontwikkeling en doorlopen planologische procedure (wijziging Omgevingsplan) en opstellen en in procedure brengen van een Beeldkwaliteitsplan (BKP). Naar verwachting: vaststelling wijziging Omgevingsplan, grondexploitatie en BKP in raad september / oktober 2025.

-V.a. ca. november 2025 (*en uitgaande van geen beroep tegen vaststelling wijziging Omgevingsplan*):

start realisatiefase. Begin uitvoering werkzaamheden, w.o. bouwrijpmaken en aanbesteding projectmatige woningbouw).

gemeente Aa en Hunze

Procedure

-Er wordt een procedure Wijziging Omgevingsplan doorlopen;

-Er wordt een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld;

-Er wordt een grondexploitatie opgesteld.

Planning:

-Naar verwachting ter inzagelegging ontwerp wijziging Omgevingsplan en BKP medio mei / juni 2025

Mogelijkheid voor indienen zienswijzen;

-Naar verwachting vaststelling wijziging Omgevingsplan, BKP en grondexploitatie medio september / oktober 2025

Tegen vastgestelde Wijziging Omgevingsplan: mogelijkheid tot indienen beroep.

gemeente Aa en Hunze

Ontwerpfase (uitgangspunten)

- Bestaand bos, bomen en wandelpaden blijven zoveel als mogelijk intact;
- Evenemententerrein naar andere locatie;
- Circa 40 woningen;
- Hoofd toegangsweg (nieuw) vanaf Veenakkers (was eerst richting Herenweg-Noord);
- Voet- en fietspad via woonwijk naar centrum;
- Zichtlijn vanaf Vonderpad naar het landschap blijft intact.



Ontwerpfase (stedenbouwkundig plan)



gemeente
Aa en Hunze



gemeente
Aa en Hunze

Toekomstige bebouwing

In het plan komen totaal 40 woningen, onderverdeeld naar:

- 12 rijenwoningen (3x rij van 4), verder onderverdeeld in
- 8 rijenwoningen (2x rij van 4) ten behoeve van: sociale huur;
    - waarvan de middelste huurwoningen gerealiseerd worden als levensloopbestendig (doelgroep senioren) en;
    - waarvan hoekwoningen gerealiseerd worden als ‘starters’ woning (doelgroep starters);
- 4 rijenwoningen (1x rij van 4) ten behoeve van: sociale koop;
- 12 halfvrijstaande woningen (6x 2^1 kap), *met kavelgrootte ca. 250 m² p/s*;
- 12 halfvrijstaande woningen (6x 2^1 kap), *met kavelgrootte variërend van ca. 290 m² p/s tot ca. 300 m² p/s*;
- 4 vrijstaande woningen.

gemeente Aa en Hunze



gemeente Aa en Hunze





Referentiebeelden geschakelde woningen.





Referentiebeelden twee-onder-één kap woningen.





Referentiebeelden vrijstaande woningen.

Bouw (gebruik) woningen en verkoop

Sociale huurwoningen:

Via Woningstichting De Volmacht;

Woningstichting De Volmacht

Bouw / verkoop:

Zeer waarschijnlijk projectmatige verkoop. Nog niet duidelijk wanneer e.e.a. bepaald wordt qua aanbesteding.



gemeente Aa en Hunze

Overige informatie

- Mogelijkheden voor starterslening;

De gemeenteraad heeft een verordening voor de starterslening vastgesteld

- *Starterslening maximaal € 45.000,-*
- *Woning mag een maximale aankoopsom van € 325.000,- hebben.*

Inschrijven sociale huurwoning (via De Volmacht);

Thuiskompas, advies jongeren 18+ direct inschrijven

gemeente Aa en Hunze

Meer informatie op:

www.aaenhunze.nl/nieuwbouwgieterveen

gemeente Aa en Hunze



De Veenakkers (deel gelegen binnen de verkeerskundige bebouwde komgrens) is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Het aantal verkeersbewegingen op de Veenakkers is niet bekend. We gaan daarvoor een verkeerstelling, inclusief snelheidsmeting, uitvoeren in oktober 2025. De nieuwe uitbreiding genereert circa 255 voertuigen per etmaal. Op het drukste uur (spitsuur) is dat 10%: 25,5 motorvoertuigen. Dit betekent dat er gemiddeld elke 2- 3 minuut een auto via de ontsluiting naar de Veenakkers kan rijden, op het drukste tijdstip van de dag. Dit is een zeer geringe en daarom acceptabele toename.

Met de aanpassing die we hebben doorgevoerd (slinger) in de ontsluitingsweg), ontstaat er een remmende werking waardoor er aandacht is voor de aansluiting op de Veenakkers. Het verkeer zal dan niet in één beweging de Veenakkers oprijden zodat er geen onveilige situaties ontstaan. Gezien vanaf de Veenakkers en uit noordelijke richting, dus vanaf de bebouwde komgrens, krijgt de aansluiting een “vriendelijke” uitstraling door de beplanting die wordt aangebracht. De aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg komt tegenover de bedrijfsinrit van Veenakkers 44 te liggen.

Op deze wijze is er het minst zicht van inschijnende autolampen op de direct omliggende woningen. Dit komt enerzijds door de bocht in de weg vlak voor de kruising en anderzijds doordat er groen wordt aangeplant waardoor die het zicht van autolampen uit het zicht houden.
Het is tevens de bedoeling hier geen hoogopgaande beplanting te realiseren, omdat we tegelijkertijd het zicht vanaf omliggende woningen richting Annen ook willen behouden.

Daarnaast zorgt de bocht in de ontsluitingsweg ervoor dat de gereden snelheid op de ontsluitingsweg naar beneden zal gaan. Ook zorgt deze T-kruising ervoor dat de verkeersveiligheid op de Veenakkers wordt vergroot.

Als extra toevoeging gaan we ook de plek van de huidige komgrens, inclusief inrichting, verplaatsen. Dan zodanig dat deze buiten de betreffende woningen ligt, zodat de nu ervaren hinder wordt weggenomen. Wij zijn dan ook van mening dat met deze aanpassingen voorzien wordt in een passende en verkeersveilige situatie.

Ten aanzien van de locatiebepaling van onderhavige locatie is van belang dat onderhavige planlocatie reeds in 2005 was opgenomen in het tijdelijk Omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan) Gieterveen Dorp met een wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen' voor de bouw van maximaal 40 woningen. Destijds was dus al de keuze door de raad gemaakt om onderhavige locatie te beschouwen als potentiële woningbouwlocatie/uitleglocatie, waaraan uitvoering wordt gegeven. Het op dit moment loslaten van deze planontwikkeling, is dan ook niet aan de orde.
Wij zijn nog niet bezig met verdere locaties voor uitleglocaties in Gieterveen, na gereedkomen van de geplande woningbouw in onderhavig plangebied. Op dit moment kunnen en worden dan ook geen uitspraken gedaan over een eventuele vervolguitbreiding van Gieterveen, laat staan waar.

VOORGESTELD BESLUIT
Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte reactie aanleiding geeft voor een wijziging van de gepresenteerde voorkeursvariant. Deze wijziging betreft een verandering van de T-splitsing van de ontsluitingsweg op de Veenakkers, zoals hieronder weergegeven.


Schaal 1:500

3 Conclusie

De inloopbijeenkomst en de geringe hoeveelheid schriftelijke reacties hebben laten zien dat het woningbouwplan in Gieterveen op breed draagvlak kan rekenen, mits de gemeente in de verdere uitwerking rekening houdt met de belangrijkste zorgen van inwoners:

- voorrang voor Gieterveners bij verkoop en toewijzing;
- betaalbare woningen voor starters;
- veilige en duidelijke ontsluiting van het gebied;
- goede afwatering en aandacht voor de bodemgesteldheid;
- behouden van het dorpse karakter en ruimte voor zelfbouw.

De bijeenkomst werd door zowel inwoners als gemeente als waardevol ervaren: de betrokkenheid van de gemeenschap is groot en vormt een belangrijke basis voor de verdere planontwikkeling.



Figuur 1.3. Definitieve schets

Bijlagen

Bijlage 1 - PPT dorpsavond Gieterveen maart 2023

Dorpsgesprek Gieterveen

Bijeenkomst 28 – 3 – 2023
Dorpshuis 'Ous Hoes'



gemeente Aa en Hunze

Programma

Woonopgave in Aa en Hunze

- Inleiding door wethouder Berghuis
- Woningmarktanalyse 2022-2032

Plan Vonderpad Noordzijde

- Achtergrond
- Wat hebben we al gedaan
- Hoe ziet het verdere traject eruit
- Eerste schetsontwerp

In gesprek over de plannen

Afsluiting

Woningmarktanalyse 2022-2032

- Aantal beleidsuitgangspunten meegegeven aan onderzoekers:

- Oudere mensen verhuizen zowel naar een andere woning, als dat ze kiezen voor het aanpassen van de eigen woning.
- Jongeren verhuizen soms het dorp uit, maar willen ook vaak in het dorp blijven wonen.
- Flexibiliteit voor het realiseren van woningen

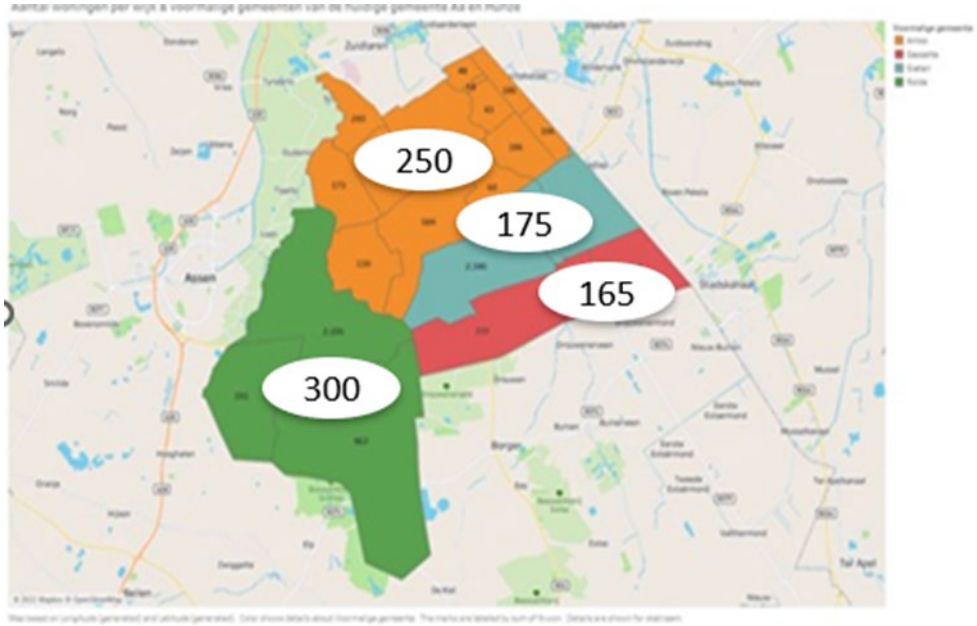
Woningmarktanalyse 2022-2032

- Doelgroep
- Starters : instapmogelijkheden en doorstroming waardoor woningen vrij komen.
- Senioren: levensloopbestendig
- (Sociale) huur
- Koop (midden en duur)

Woningbouwprogrammering

- Vlekkenbenadering volgens de oude gemeente grenzen

- Uitgangspunten:
- - 30% overprogrammering
- - 890 woningen in de vlekken
- - 150 vrij te programmeren
- gericht op starters en senioren,
- bij bestaande vraag.



- Totaal:
- Ca. 1040 woningen programmeren (plannen maken)
- Daarmee de potentie om ca 800 woningen realiseren
- Monitoren van de vraag en voortgang, bijsturen waar nodig

Starters(lening)

- Starterslening
- De gemeenteraad heeft een verordening voor de starterslening vastgesteld:
- - Verhoging van de starterslening van € 35.000,- naar € 45.000
- - Woning mag een maximale aankoopsom van € 325.000,- hebben.

- Inschrijven sociale huurwoning
- Thuiskompas, advies jongeren 18+ direct inschrijven

Vragen?

gemeente Aa en Hunze

Waar komen we vandaan

- Gronden door gemeente aangekocht
- Bestemmingsplan dorp Gieterveen 2005
- Woonvisie 2020+
- Eerder schetssessie 2009







Wat hebben we gedaan

- Projectgroep ingericht en Initiatiefase gestart
- Ambitiedocument



Gieterveen

Plan Vonderpad Noordzijde

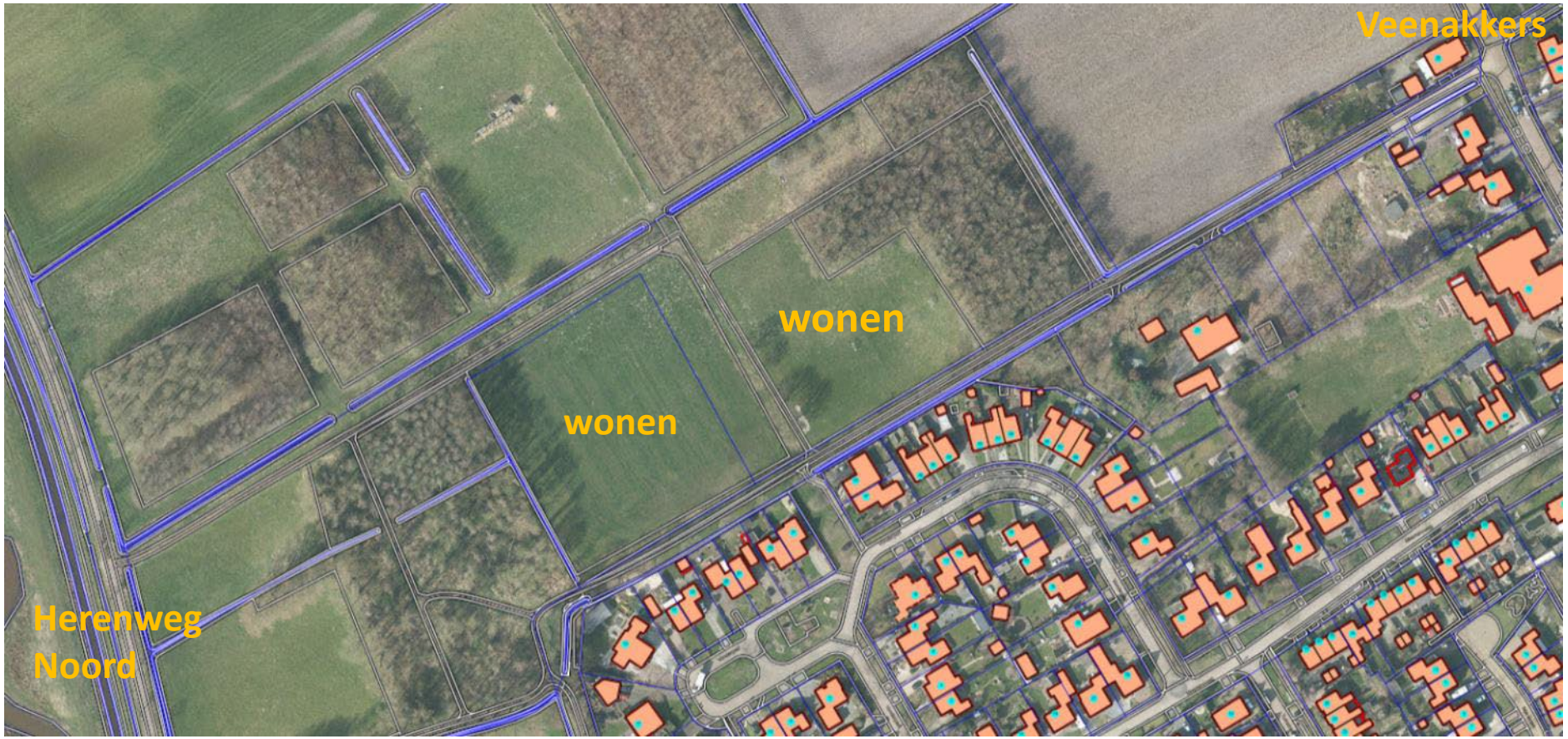
- Ruimte voor in totaal 40 woningen

- 1e fase circa 20 woningen 2e fase wederom circa 20 woningen








Veenakkers
wonen
wonen
Herenweg
Noord

Hoe ziet het verdere traject eruit

- Kent verschillende fasen
  - Initiatieffase
  - Ontwikkelingsfase
  - Realisatiefase
  - Exploitatiefase

- Traject dat gemiddeld genomen 2-3 jaar in beslag neemt



Initiatief fase

Langste fase

Aanleiding voor initiatief

- Vanuit gemeente

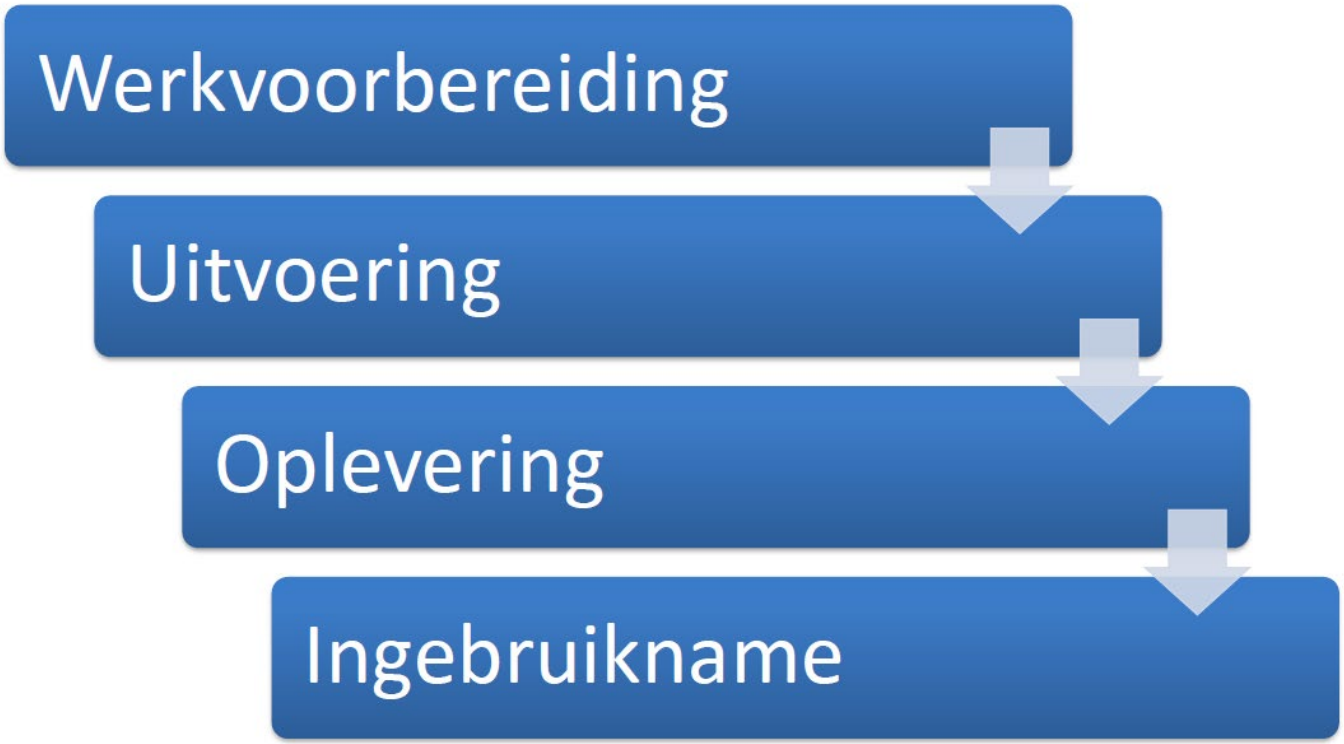
Onderzoek / Verkennen



Ontwikkelingsfase

- Uitdiepen haalbaarheid
- Breder onderzoek, vernauwen planonnauwkeurigheid
- Van definitie naar aanbesteding (SO, VO, DO, UO)
  - Markttechnische uitwerking
  - Juridische uitwerking
  - Financiële uitwerking
  - Bouwkundige uitwerking
- Kosten en opbrengsten
- Steeds beter beeld

Realisatiefase



Exploitatiefase

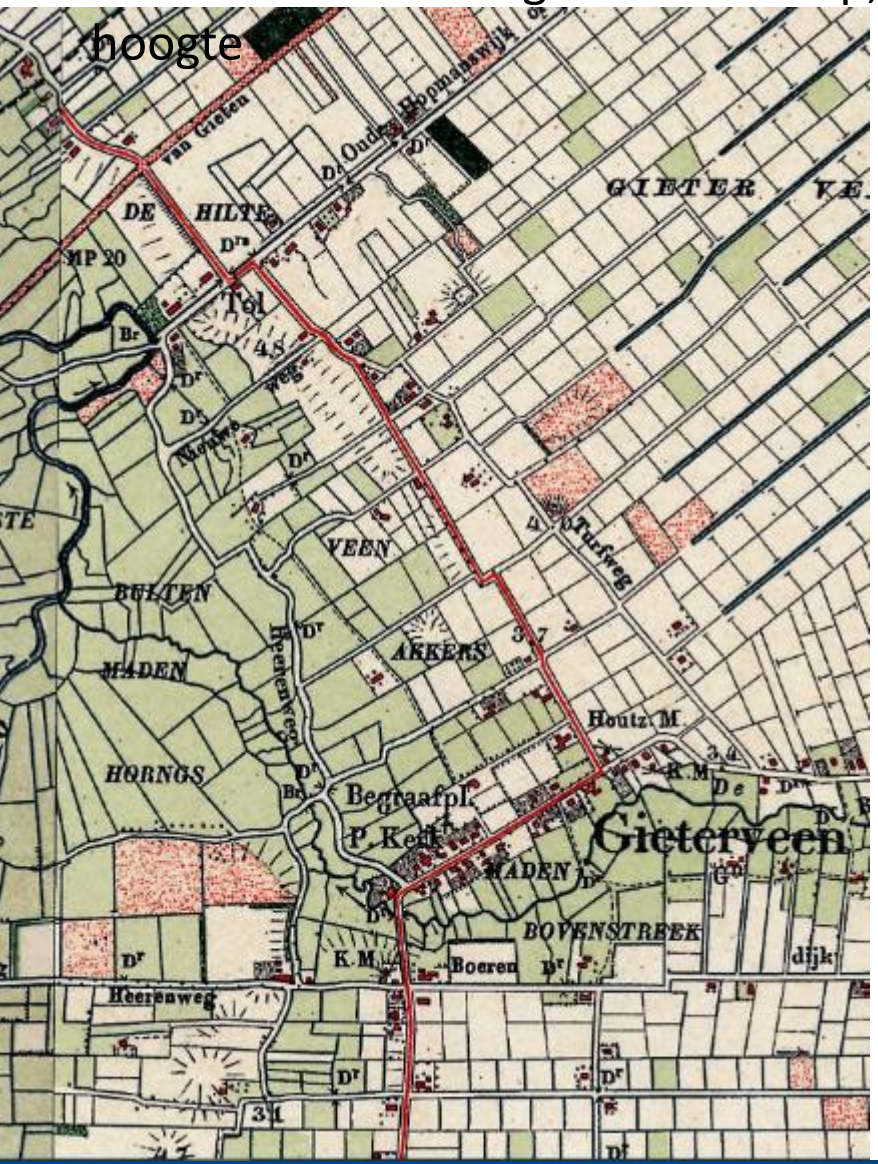
Onderdeel van plan?

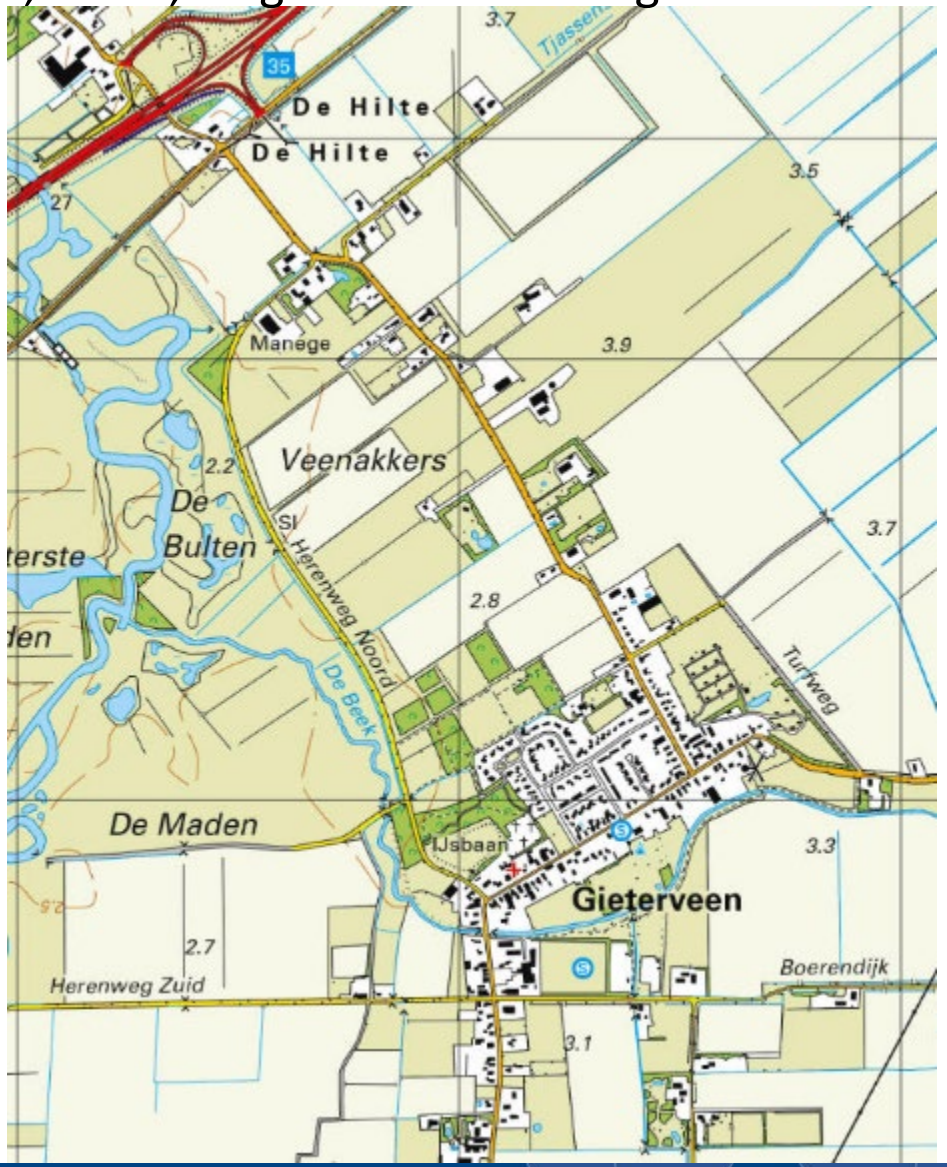
Meestal bij gemeente dan wel eigenaar



Gieterveen 1910 www.topotijdreis.nl Gieterveen 2020

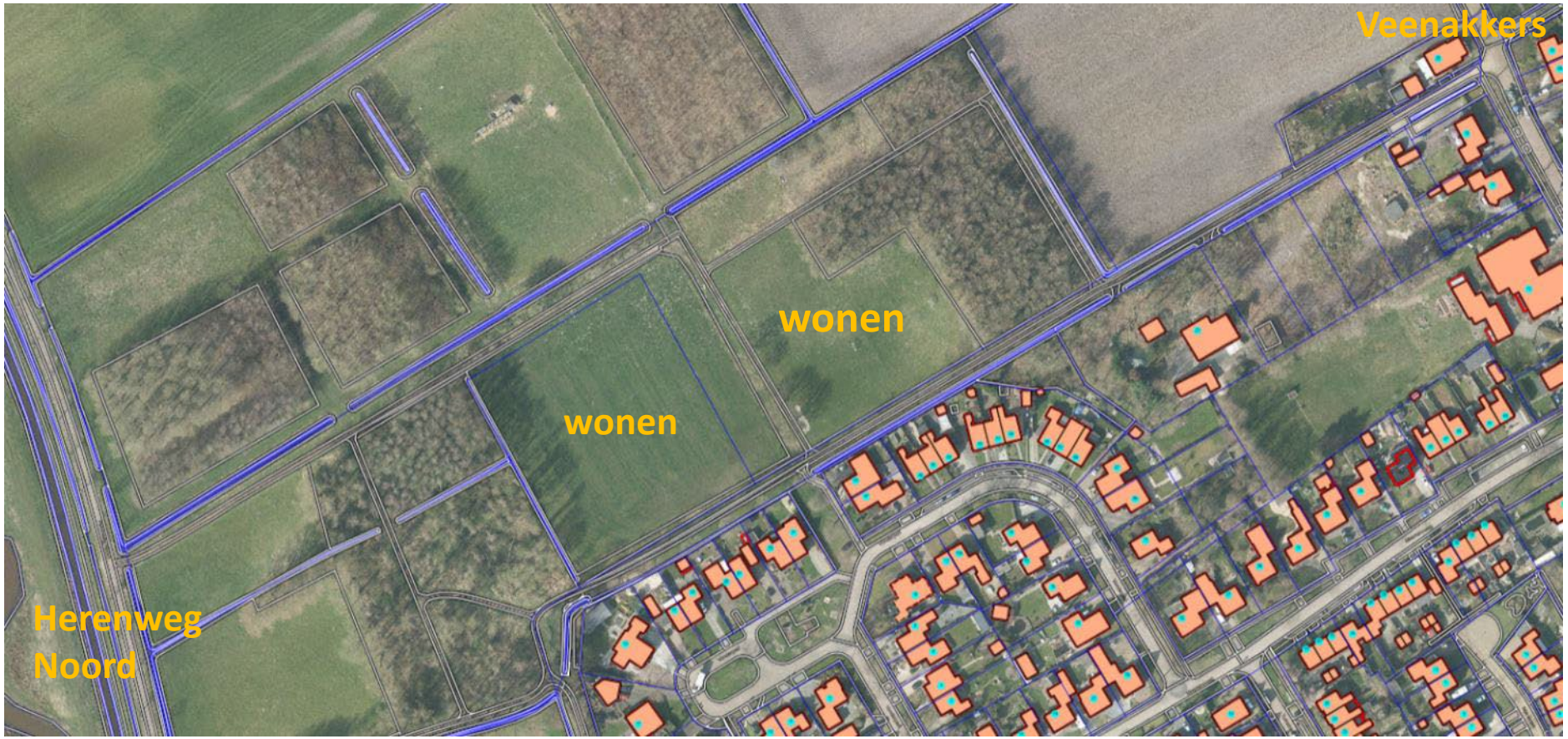
Verandering van landschap, bos, water, wegen en bebouwing.



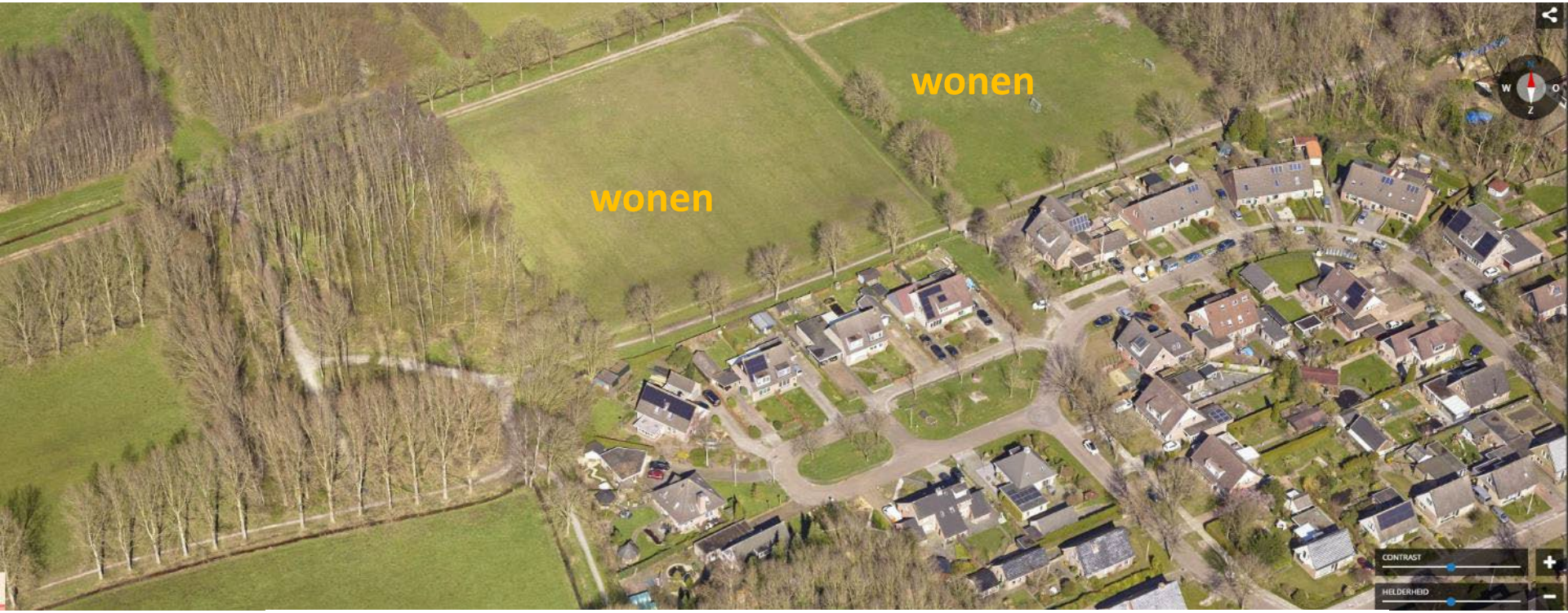


gemeente Aa en Hunze


wonen
wonen


Veenakkers
wonen
wonen
Herenweg
Noord

Woonwijk, speeltuin, bos, velden, evenemententerrein en wandelpaden



<u>Uitgangspunten</u>

Bos, bomen en wandelpaden blijven intact.
Evenemententerrein naar andere locatie. Spelen in nieuw hofje.
Toegangsweg vanaf Herenweg Noord.
Voet- en fietspad via woonwijk naar centrum
en zichtlijn naar het landschap blijft intact.

Bos, veld, evenemententerrein, paardenweide en wandelpaden







Referentiebeelden geschakelde woningen.





Referentiebeelden twee-onder-één kap woningen.





Referentiebeelden vrijstaande woningen.



Rondweg met 18 twee-onder-één-kap woningen en 2 vrijstaande woningen op de hoeken.
Hofje met 12 vier-onder-één-kap woningen en 4 twee-onder-één-kap woningen.



Schets op luchtfoto.

Vragen?

gemeente Aa en Hunze

In gesprek over de plannen

Vragen aan de groepen:

- **voor welke leeftijdscategorieën zou gebouwd moeten worden?**
- **Welke woningtypen horen hierbij?**
- **Op welke wijze zou u het groen ingericht willen zien?**
- **Welke andere mogelijkheden, behalve wonen, vindt u belangrijk?**
- **Wat is belangrijk voor deze uitbreiding op het gebied van verkeer en parkeren?**
- **Wilt u de gemeente nog andere zaken meegeven rondom deze woonopgave?**

Bijlage 2 - B&W advies verkaveling

gemeente Aa en Hunze

Adviesnota College

Besluit nr.:	
B&W d.d.:	
Zaaknummer:	2024-009424

Datum : 18 december 2024
Team : Team Ruimtelijk beleid
Behandeld door : [redacted]
Telefoonnummer : [redacted]
Portefeuillehouder : Wethouder I. [redacted]
Onderwerp : Ontwikkeling woningbouwproject “Gieterveen – Vonderpad”.

Paraaf behandelend ambtenaar : Paraaf teamleider :

Overleg gevoerd met : Projectgroep Gieterveen – Vonderpad Paraaf :

[redacted]

	burgemeester	wethouder	wethouder	wethouder	secretaris
Conform					
Bespreken					

Te behandelen in	Agendapunt	Ter kennisname	Datum vergadering
Raad			
Commissie			
OR			
LO			

Dit advies is:

	Openbaar
☒	niet openbaar

Motivering (indien niet openbaar):
In onderhavig advies en bijlagen 2 t/m 7 zijn financiële gegevens genoemd.

Onderwerp
Ontwikkeling woningbouwproject “Gieterveen – Vonderpad”.

Voorgesteld besluit
Het college besluit conform advies om:

1. In te stemmen met de voorgestelde inrichtings- en verkavelingsschets (voorkeursvariant).
2. Het voornemen uit te spreken om over te gaan tot aankoop van het perceel: Gemeente Gieten, sectie K, nummer 38 ter grootte van 17.150 m² voor een aankoopbedrag van [redacted] - p/ha) en in te stemmen met het voorstel van verkoper, onder voorbehoud van een positief resultaat van een nog uit te voeren bodemonderzoek;
3. Geheimhouding op de aankoop op de aankoop te leggen en dit op te heffen zodra de koopakte is getekend;

4. Wethouder [redacted] te mandateren om verdere afspraken te maken om de aankoop af te ronden.

Inleiding
Zoals genoegzaam bekend is aan de rand van het dorp Gieterveen een locatie aangewezen als uitleglocatie voor woningbouw, genaamd ‘Gieterveen – Vonderpad’. Conform de planning uit het vastgestelde projectplan is in de afgelopen periode gewerkt aan de ontwikkeling van het concept verkavelingsplan (met de bijbehorende concept grondexploitatie). Tevens is de schets ontwikkeld op basis van de uitgangspunten voor planontwikkeling, zoals vastgesteld in het ambitiedocument.

Op basis van de verkavelingsstudies in combinatie met de woningbehoefte (en de uitgevoerde benchmark) versus ook de bijbehorende grondexploitaties is uiteindelijk in de projectgroep de keuze gemaakt om te opteren voor de nu voorliggende verkaveling (de ‘voorkeursvariant’).
Bijgaand treft u dan ook de concept-verkaveling van de voorgestelde voorkeursvariant aan:



<*Afbeelding: voorkeursvariant; bron: Adema Architecten*>

<u>Woningen:</u>
Het plangebied zal op basis van deze voorkeursvariant ingevuld worden met 40 woningen, onderverdeeld in:

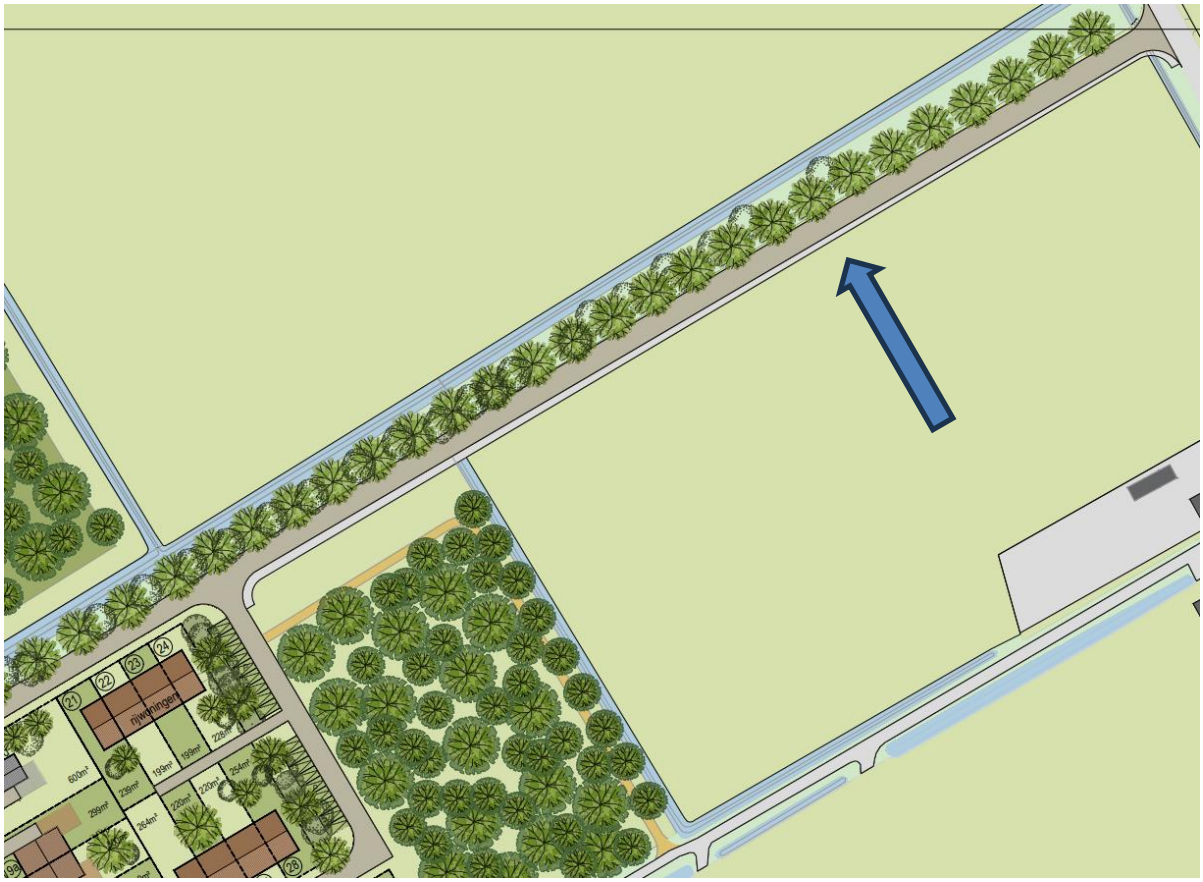
- 12 rijenwoningen (3x rij van 4), bedoeld voor de categorie:
  - 8 rijenwoningen (2x rij van 4) ten behoeve van: sociale huur;
    - waarvan de middelste huurwoningen gerealiseerd worden als levensloopbestendig (doelgroep senioren), met beukmaat 7.3 m. en kleine(re) tuin;
    - waarvan hoekwoningen gerealiseerd worden als ‘starters’woning (doelgroep starters), met beukmaat 5,1 / 5,3 m. maar met grote(re) tuin;
  - 4 rijenwoningen (1x rij van 4) ten behoeve van: sociale koop (dit betreft overigens op bovenstaande afbeelding de middelste rij met rijwoningen);

  Kavelgroottes van alle rijenwoningen variëren tussen ca. 182 m² en ca. 250 m²
- 12 halfvrijstaande woningen (6x 2^1 kap), kavelgrootte ca. 250 m² p/s; bedoeld voor de categorie: middenduur;
- 12 halfvrijstaande woningen (6x 2^1 kap), kavelgrootte varierend van ca. 290 m² p/s tot ca. 300 m² p/s; bedoeld voor de categorie: duur;
- 4 vrijstaande woningen, kavelgrootte varierend van ca. 570 m² tot ca. 600 m² ps/; bedoeld voor de categorie: duur.

Om enige flexibiliteit in het plan te houden is de verkaveling zodanig opgesteld dat mocht blijken dat er (toch) meer behoefte is aan vrijstaande woningen, een aantal geprojecteerde 2^1 kappers

‘eenvoudig’ kunnen worden herverkaveld ten gunste van 2 kavels voor vrijstaande woningen (en andersom). In het te ontwikkelen Omgevingsplan zal dit ook meegenomen worden.

Hoofdontsluiting (infrastructuur):
Van belang is te vermelden dat bij voornoemde voorkeursvariant de toegang (hoofdontsluiting) van en naar de nieuwe woonwijk zal gaan plaatsvinden via een nieuw aan te leggen ‘toegangsweg’, die aansluit op de Veenakkers (zie onderstaande afbeelding). Verkeerstechnisch is dit een wenselijkere situatie dan wanneer de hoofdontsluiting zal plaatsvinden (waar in eerdere plannen sprake van was) op de Herenweg-Noord. De Veenakkers is bovendien qua breedte en ligging de hoofd toegangsweg van en naar Gieterveen, terwijl de Herenweg – Noord dat niet is en grotendels niet de vereiste breedte voor een dergelijke weg bezit (en zonder behoorlijk landschappelijke ingrepen rondom deze weg ook niet de vereiste breedte kan verkrijgen). Voor de realisatie van de nieuwe toegangsweg is aankoop van grond nodig. .



<*Afbeelding: voorkeursvariant; deel ontsluiting op / richting Veenakkers; bron: Adema Architecten*>

Verder met betrekking tot bereikbaarheid nieuwe woonwijk:

- Het bestaande (zand / half-verharde) pad naar de Herenweg-Noord (zie voor ligging rode pijl op navolgende afbeelding) blijft als zijnde ‘nooduitgang’ voor wegverkeer bestaan, maar deze zal niet gaan fungeren als (verharde) hoofdontslutiing voor wegverkeer;
- Ook de bestaande (zand / half-verharde) verbinding van de nieuwe woonwijk naar de straat Veenakkers (zie voor ligging blauwwe pijl op navolgende afbeelding) blijft als zijnde een ‘langzaam verkeersroute bestaan. Ook daar zal geen wegverkeer langs gaan;
- En de bestaande verharde verbinding (pad) van de nieuwe woonwijk naar de straat Vonderpad (zie voor ligging groene pijl op navolgende afbeelding) blijft als zijnde een ‘langzaam verkeersroute’ (voor wandelaars en fietsers) bestaan. Ook daar zal geen wegverkeer langs gaan.



<*Afbeelding: voorkeursvariant; bron: Adema Architecten*>

Deze voorkeursvariant is via het ‘coördinatieteam wonen’, besproken in de ‘stuurgroep wonen’ d.d. 5 december 2024 en daarin akkoord bevonden.

Het is nu aan uw college te bepalen of u kunt instemmen met de voorgestelde voorkeursvariant.

Beoogd effect
In te stemmen met voorgestelde verkaveling (‘voorkeursvariant’) van woningbouwplan “Gieterveen – Vonderpad”.

Argumenten
1.1 Inrichtingsschets is passend in de omgeving:
Deze is gebaseerd op het veenkoloniale landschap. Gieterveen is één van de wegdorpen van de veenrandontginning. Deze dorpen liggen op een smalle lange slingerende zandrug oostelijk van de Hunze. Aan weerszijden van de zandrug werd veen ontgonnen. De ontginning van het veenlandschap was rationeel en rechtlijnig. Daarom zijn de ontworpen wegen, sloten en paden recht. Ook de omliggende weilanden en de bospercelen zijn rechthoekig. Het nieuwe stedenbouwkundig plan volgt deze rechte lijnen van het landschap van de veenontginning en voegt zich tussen de bestaande bossen. Op deze wijze wordt ruimtelijk aangesloten bij het omliggende woongebied.

Ook de bestaande zichtlijn vanuit het midden van de bestaande woonwijk (vanaf de straat Vonderpad) naar het landschap blijft intact. Deze lijn geeft zicht over het bestaande voet- en fietspad en de nieuwe weg richting het landschap. Deze weg en het pad vormen samen met bomen en groen een onbebouwde strook in het midden van de nieuwe woonwijk.

De nieuwe woonwijk is gesitueerd tussen de bestaande bossen, de paden, de wegen en de sloten. Net zoals in de bestaande woonwijk zijn er drie woningtypen, namelijk geschakelde woningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Alle woningen bestaan uit één laag met een kap. De nieuwe woningen zijn met de voorzijde gericht naar de nieuwe wegen, die evenwijdig lopen aan de rechte lijnen van het landschap ter plaatse. Aan de zuidzijde grenzen de nieuwe woningen met de achtertuinen aan het bestaande pad. Hiermee spiegelen deze woningen zich aan de bestaande woningen, die ook de achtertuinen hebben gericht naar het bestaande pad.

De concept verkaveling is ook besproken in de commissie Omgevingskwaliteit. Deze heeft op 15 oktober 2024 aangegeven met bovenstaande indeling en motivering in te kunnen stemmen.

1.2 Volkshuisvestelijk is geopteerd de eerdere concept verkaveling nog enigszins aan te passen, op basis waarvan de nu voorliggende voorkeursvariant tot stand gekomen is:
Dit blijkt uit de conclusies uit de uitgevoerde benchmark. Om een beter inzicht te krijgen in de prijstrends, is een analyse van de verkoopprijzen van bestaande woningen met vergelijkbare kavelgroottes resp. ca. 250 m², (gem.) ca. 300 m² en (gem.) ca. 600 m² in combinatie met voorgestelde woontypes (en prijzen) voor onderhavig plan uitgevoerd.

De nieuwbouwplannen in Gieterveen bieden veel potentie, maar het is essentieel om de vraagzijde goed te monitoren en de prijzen scherp te houden. Flexibiliteit in kavelgrootte en woningtypes, gecombineerd met betaalbare opties zoals werkkamer/slaapkamer op de begane grond bij de twee onder één kap woningen, zal de aantrekkelijkheid van het project vergroten. Daarnaast biedt

projectmatige ontwikkeling kopers meer zekerheid en kan dit het verkoopproces versnellen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de benchmark welke als bijlage 2 bij dit advies is gevoegd.

Op grond hiervan is de concept verkaveling enigszins aangepast op basis waaruit onderhavige voorkeursvariant ontstaan is. Ook de concept grex-en zijn op basis hiervan aangepast. Wat dit voor de grex. en de gehanteerde (en straks voor te stellen grondprijzen) doet is weergegeven in bijlage 3.

2.1. Aankoop van de grond is noodzakelijk voor aanleg van de weg
Om de benodigde toegangsweg aan te kunnen leggen is aankoop van de grond nodig. Hierover is overeenstemming bereikt met de eigenaar (bijlage 6).
[redacted]

Kanttekeningen
1.1. Er kan gekozen worden voor andere locatie voor de toegangsweg en/of andere verkaveling van het plangebied:
Vanuit de projectgroep is de inrichting, zoals getoond in bijlage 1 als voorkeursvariant voortgekomen. Deze voorkeursvariant gaat uit van een verharde toegangsweg (een hoofd wijkontsluitingsweg) vanaf de woningbouw richting de Veenakkers (v.v.) in plaats van richting de Herenweg-Noord en/of het (de straat) Vonderpad. Uiteraard kan gekozen worden voor een andere (verharde) ligging van een toegangsweg. Een andere keuze heeft echter gevolgen voor het uiteindelijke financiële eindresultaat, voor de verkaveling en tevens voor verwachtingen vanuit omwonenden. Mogelijke eindresultaten zijn bij de verschillende varianten inzichtelijk gemaakt in bijlage 5.
Verder gaat onze voorkeursvariant uit van een planinvulling met 40 woningen. In eerdere plannen is ook reeds een invulling met 33 woningen (met in het midden een open groenveldje) alsmede een planinvulling met 36 woningen ‘ontworpen’ en (financieel) berekend. Ook hiervoor geldt dat keuze voor een andere planinvulling dan onze voorkeursvariant gevolgen voor het uiteindelijke financiële eindresultaat. Ook hiervoor zijn mogelijke eindresultaten bij de verschillende varianten inzichtelijk gemaakt in bijlage 5.

Financiën
Ten tijde van de vaststelling van de wijziging Omgevingsplan zal de raad de bijbehorende (concept) grondexploitatie gaan vaststellen. Voor dit plan worden de grondprijzen berekend op basis van de residuele grondwaardeberekening. Hiermee wordt al vooruitgelopen op de grondprijzenbrief 2025. Op basis van de nu nog bestaande grondprijzenbrief 2024 dient formeel gezien gerekend te worden met een vaste grondprijs per m² per type kavel. Het is echter financieel veel wenselijker en verstandiger om grondprijzen (dus formeel in afwijking van de nu nog geldende grondprijzenbrief) te gaan berekenen via de residuele grondwaardeberekening. De grondprijzenbrief 2025 is hier reeds op aangepast, maar treedt formeel pas op 1 januari a.s. in werking. Uitgaande dat gekozen wordt voor toepassing van de residuele waardeberekening is voor het bepalen van een grondprijs via deze berekening, de verwachte VON prijs van een woning bepalend. Ter bepaling van grondprijzen voor onderhavig plan is in bijlage 5 het één en ander samengevat. In deze bijlage wordt een voorstel gedaan welke grondprijzen voor de verschillende type woningen in het plangebied (in een later stadium) kunnen worden vastgesteld. Wel wordt hierin al geopteerd om ‘lagere’ VON prijzen te gaan hanteren dan als uitkomst van de benchmark naar voren is gekomen. Immers: keuze voor bepaling grondprijzen is afhankelijk van verwachte VON prijzen van de woningen en keuzes hierin (zie bijlage 3 en 4) hebben gevolgen voor het uiteindelijke financiële eindresultaat. Dit is zichtbaar gemaakt in de (concept) grondexploitatie op basis van onze voorkeursvariant, zie bijlage 3.

Informatief wordt hierbij verder reeds opgemerkt dat:

- de kosten voor aankoop van een perceel grond (Gieten, sectie K, nr. 38), bedoeld voor aanleg toegangsweg, worden alleen voor zover het de gronden voor de aanleg van de weg meegenomen in de grondexploitatie, omdat deze direct verbonden zijn aan de grondexploitatie.
  De overige kosten van de grondaankoop worden conform grondbeleid ten laste gebracht van de reserve grondbedrijf. Deze verdeling zorgt voor een transparante en verantwoorde inzet van financiële middelen.

- de kosten voor aanleg van een vaste stroomvoorziening en watervoorziening op en ten behoeve van het toekomstige (nieuwe en naastgelegen) evenemententerrein worden meegenomen in toekomstige grondexploitatie;

er ook een voorbereidingskrediet van € 30.000,- is aangevraagd via de najaarsnota. Dit is ten behoeve van de voorbereidingskosten (met name is het bedrag gebaseerd op basis van de nu geschreven uren). Mocht het project uiteindelijk niet doorgaan, dan gaan deze kosten terug van de balans naar de algemene dienst.

Communicatie (boodschap over het genomen besluit)
Hoewel onderhavig advies (enkel vanwege in dit advies genoemde financiële gegevens) niet openbaar is, kan wel, nadat een aantal direct omwonenden hierover persoonlijk zijn bericht, zie verder onder participatie en uitvoering) worden gemeld dat het college ingestemd heeft met de voorgestelde concept verkaveling (de voorkeursvariant) van het plangebied “Gieterveen – Vonderpad”. Deze concept verkaveling zal gedeeld worden via een nader te bepalen communicatietraject richting (direct) omwonenden, DB Gieterveen en andere stakeholders.

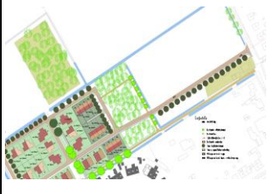
Burgerparticipatie
In het verleden hebben meerdere overleggen met omwonenden, Dorpsbelangen Gieterveen en andere stakeholders plaatsgevonden. Daaruit is onderhavige schets grotendeels uit voortgekomen. Nieuw is echter de ontsluitingsweg richting de Veenakkers (in plaats van richting de Herenweg-Noord), zoals in eerdere planideeën werd getoond. Hierover heeft nog geen overleg met de daarbij betrokken omwonenden plaatsgevonden. Dit zal overigens op korte termijn plaatsvinden. Daarna zal een inloopbijeenkomst georganiseerd worden waarvoor de direct omwonenden (en Dorpsbelangen Gieterveen) onder meer persoonlijk voor uitgenodigd worden.

Uitvoering
- Direct omwonenden (waar toegangsweg op Veenakkers komt) persoonlijk te berichten over de planvorming;
- Direct omwonenden (van plangebied) vervolgens schriftelijk te berichten over geplande inrichting;
- Daarna inloopbijeenkomst organiseren (medio januari 2025) waar onze inrichting en planvoornemens worden getoond;
- Op basis van de in de inloopbijeenkomst wellicht aangehoorde opmerkingen de definitieve inrichting van het plangebied te bepalen en deze ter instemming aan uw college aanbieden.

Bijlagen
1. Concept verkavelingsschets (voorkeursvariant);
2. Benchmark;
3. Excelbestand met grex op basis van voorkeursvariant;
4. Onderbouwing bepaling grondprijzen op basis van voorkeursvariant;
5. Excelbestand met alternatieve verkavelingen met daarbij behorende grex-en;
6. Overeengekomen voorwaarden voor aankoop van grond;
7. Taxatierapport aan te kopen grond.

BESLUIT:

Bijlage 3 – Ingevulde beoordelingstabel

Variant	1	2	3	4	5	6	7
Beoordelingen							
Ruimtelijk	Hierbij wordt een weg in het open landschap geprojecteerd en buiten de projectlocatie. De agrarische grond is in eigendom van derden. Ruimtelijk is met name de aansluiting van het trace in de nieuwbouwwijk niet optimaal, want aan de noordzijde ontstaan twee parallelle wegen en onnodig extra verharding.	Bij deze variant is, gezien vanaf de Veenakkers, deze weg duidelijk waarneembaar. De weg sluit aan bij de rechte verkavelingslijnen in het landschap. De entree naar de nieuwe woonwijk sluit aan de noordzijde ruimtelijk goed aan, omdat aan één zijde woningen staan en aan de andere zijde bomen, bos en velden liggen.	De entree naar de nieuwe woonwijk is ruimtelijk aangenaam, omdat aan één zijde woningen staan en aan de andere zijde (richting Hereweg-Noord) bomen, bos en velden liggen. De ontsluitingsweg wordt daarmee grotendeels uit het zicht gehaald. Ruimtelijk gevolg van deze variant is daarentgen wel dat ook de ruimtelijke situatie van de Herenweg-Noord dient te veranderen, omdat er geen ruimte genoeg is om de weg te verbreden. Daardoor zal een deel van de bestaande bomenrij verwijderd dienen te worden, hetgeen een aantasting van het bestaand landschap ter plaatse betekent.	Dit huidige pad is smal en aan de zuidzijde ligt een diepe watergang. Eventueel dempen van deze watergang heeft nadelige consequenties voor de waterhuishouding. Ook is het bestaande pad, ten gevolge van de ligging van perceel Veenakkers 25 niet geschikt. Doordat deze weg nog meer dan andere varianten 'uitkomt' tussen bestande bebouwing is de impact op de fysieke leefomgeving hier (nadelig) groot. Fysieke ruimte om de kruising volwaardiger te maken is er (bijna) niet. Tevens speelt mee dat bij deze variant getornd wordt aan eerdere afspraken, gemaakt ten tijde van de realisatie van 4 vrijstaande woningen. Daarbij is destijds aangegeven dat bij de invulling van de kavels aan dit half verhard pad, de rijbaan half verhard blijft en niet wordt ingevuld met een klinkerbestrating.	Bij deze variant is, gezien vanaf de Veenakkers, deze weg duidelijk waarneembaar. De weg sluit aan bij de rechte verkavelingslijnen in het landschap. De entree naar de nieuwe woonwijk sluit aan de noordzijde ruimtelijk goed aan, omdat aan één zijde woningen staan en aan de andere zijde bomen, bos en velden liggen.	Bij deze variant is, gezien vanaf de Veenakkers, deze weg duidelijk waarneembaar. De weg sluit aan bij de rechte verkavelingslijnen in het landschap. De entree naar de nieuwe woonwijk is ruimtelijk minder goed, omdat aan beide zijden van de weg geschakelde woningen in een smal profiel staan. Bij deze variant wordt het bos in twee delen gedeeld, waardoor de samenhang in het bos vermindert.	Bij deze variant behoefte er geen nieuwe ontsluitingsweg door een open gebied aangelegd te worden. Er wordt aangesloten op de bestaande woonwijk. Daarvoor is tussen de bestaande woningen voldoende ruimte beschikbaar.
Verkeerskundig	Er wordt voldaan aan het hoofddoel qua ontsluiting. Maar bij deze variant moet een nieuwe kavel betrokken worden waarop een nieuw aan te leggen wijkontsluitingsweg geheel in het open terrein aangelegd moet worden.	Er wordt voldaan aan het hoofddoel qua ontsluiting. Bij deze aansluiting zullen de bewoners aan de Veenakkers, die tegenover de aansluiting wonen, hinder kunnen ondervinden van de auto's en verlichting. ontsluiting via een nieuwe rijbaan, aan de noordzijde van het landbouwperceel, naar de Veenakkers. Met name te verwachten verkeersintensiteit en de autoverlichting die 's avonds de woningen inschijnt. Het woonplan genereert een verkeersintensiteit van 304 verkeersbewegingen per 24 uur. Richtlijn voor het drukste moment van de dag (16.00-18.00) is 10% van de verkeersbewegingen per etmaal. Op het drukste moment geeft dat 30 verkeersbewegingen, wat neerkomt op gemiddeld 1 auto per 2 minuten (in 2 richtingen) in dat drukste uur. Het argument over autoverlichting geldt het zwaarst als het buiten donker is: het contrast tussen het donker en de verlichting is dan het grootst. Alleen in de winter is het na 17.00 donker genoeg om het contrast het grootst te ervaren. Het grootste gedeelte van het jaar is het negatieve effect van autoverlichting te verwaarlozen. De Veenakkers is ingericht op het verwerken van een hogere verkeersintensiteit dan de Hereweg Noord. Het zou aangemerkt kunnen worden als gebiedsontsluitingsweg (GOW30) maar de totale verkeersintensiteit past ook prima bij een	Er wordt niet aangesloten bij het hoofddoel qua ontsluiting. De Herenweg Noord is een smalle secundaire weg tussen het centrum en de aansluiting op de Veenakkers richting de N33. Hierbij moet de weg richting het centrum worden verbreed naar 5 m over een lengte van 300 - 350 meter. Daarbij moeten bomen gekapt worden en de aansluiting op de straat Broek (ter hoogte van restaurant Amoi) verbreed worden. De ruimte is beperkt en heeft grote impact op de omgeving. Hoewel de afvoer via de Herenweg-Nood richting de N33 de kortste route is en ons beleid is het verkeer zo snel mogelijk af te voeren heeft deze variant verkeerstechnisch bijkomende nadelen. Het gehele trace van de Herenweg-Noord in de richting van de N33 zou dan verbreed moeten worden. Daarnaast is het gemeentelijk beleid inmiddels dat we de Herenwg-Noord (in noordelijke) richting willen afwaarderen in verband met de aanleg van een natuurgebied.	Er wordt voldaan aan het hoofddoel qua ontsluiting. Maar het huidige pad is smal en aan de zuidzijde ligt een diepe watergang. Op deze watergang is het regenwater vanuit de Veenakkers aangesloten. Eventueel dempen van deze watergang heeft consequenties voor de waterhuishouding. Ruimtelijk heeft het opwaarderen van dit pad naare een volwaardige ontsluitingsweg een behoorlijke impact op de omgeving.	Er wordt voldaan aan het hooffdoel qua ontsluiting. Ook bij deze aansluiting zullen de bewoners aan de Veenakkers, die tegenover de aansluiting wonen, hinder kunnen ondervinden van de auto's en verlichting. Daar waar het om verwachtte hinder door autoverlichting gaat is dit verhelpen door een bocht in de weg te leggen met een strook beplanting. Hierbij komt de aansluiting tegenover de bedrijfsinrit van Veenakkers. De Veenakkers is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/u. Het aantal verkeersbewegingen op de Veenakkers is niet bekend. We gaan daarvoor een verkeerstelling, inclusief snelheidsmeting, uitvoeren in oktober 2025. De nieuwe uitbreiding genereert ca. 304 voertuigen per etmaal. Op het drukste uur (spitsuur) is dat 10%: 30,4 motorvoertuig. Dit betekent dat er gemiddeld elke 2 minuten één auto via de ontsluiting naar de Veenakkers kan rijden, op het drukste tijdstip van de dag en dit geldt voor beide richtingen. Dit is een zeer geringe en daarom acceptabele toename. Via de 'slinger' in de ontsluitingsweg en de aanpassing van de kruising met de Veenakkers ontstaat een remmende werking waardoor er aandacht is voor de aansluiting op de Veenakkers. Het verkeer zal dan niet in één beweging de Veenakkers oprijden zodat er geen onveilige situaties ontstaan. Gezien vanaf de	Er wordt voldaan aan het hoofddoel qua ontsluiting. Bij deze aansluiting zullen bewoners aan de Veenakkers, die tegenover de aansluiting wonen, hinder kunnen ondervinden van de auto's en verlichting. De nieuwe weg komt dichtbij de bestaande kruising met de Turfweg en het hallfverharde pad aan de Zuidzijde van woning Veenakkers 25.	Er wordt niet aangesloten bij het hoofddoel qua ontsluiting. Het ontwerp van het gebied Vonderpad is ingericht op een uitbreiding zoals we nu aan het ontwikkelen zijn. Echter, in eerdere overleggen met de buurt/omgeving is duidelijk geworden dat een ontsluiting op het Vonderpad niet wenselijk is en geen draagvlak heeft. Verder speelt bij deze optie ook 'het verhaal' dat hierover in het verleden toezeggingen zijn gedaan. Onderzoek door ons heeft dat niet duidelijk gemaakt. Voor ons keuze heeft dat echter ook geen rol gespeeld, omdat de keuze wel genomen is om deze ontsluiting niet te doen, behoudens voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).
Kosten aanleg	€ 720.750,00	€ 644.750,00	€ 720.000,00	€ 583.000,00	€ 646.000,00	€ 644.750,00	kosten zeer gering
Gevolgen voor gebruiksmogelijkheden agrarisch terrein K, nr. 38	Het agrarisch perceel wordt verkleind.	Het perceel ... blijft grotendeels agrarisch in gebruik. Voor de agrarier die het perceel mag blijven gebruiken ontstaat met deze variant wel een situatie waarbij het overgebleven stuk grond zeer goed bruikbaar is (en niet doorsnelden wordt). Voor hem ontstaat er dan een courante kavel	Niet van toepassing.	Los van dit aspect ontstaat er voor de landbouwer die het perceel mag blijven gebruiken een situatie waarbij een weg midden door het landbouwperceel loopt. Voor hem ontstaat er dan een incourante kavel	Het perceel ... blijft grotendeels agrarisch in gebruik. Voor de agrarier die het perceel mag blijven gebruiken ontstaat met deze variant wel een situatie waarbij het overgebleven stuk grond zeer goed bruikbaar is (en niet doorsneden wordt). Voor hem ontstaat er dan een courante kavel.	Los van dit aspect ontstaat er voor een landbouwer die het perceel mag blijven gebruiken een situatie waarbij een weg door het landbouwperceel loopt. Daardoor ontstaan een deels incourante kavel voor landbouwkundig gebruik.	Niet van toepassing.
Draagvlak vanuit omgeving	Bij deze variant worden problemen verwacht met de twee direct omwonenden aan de Veenakkers.	Bij deze variant worden problemen verwacht van een drietal direct omwonenden aan de Veenakkers.	Bij deze variant worden geen problemen verwacht.	Bij deze variant worden problemen verwacht van een meerdere direct omwonenden aan de Veenakkers.	Bij deze variant worden problemen verwacht met nog een enkele omwonende aan de Veenakkers.	Bij deze variant worden problemen verwacht van een meerdere direct omwonenden aan de Veenakkers.	Bij deze variant worden problemen verwacht van alle direct omwonenden aan het Vonderpad.
							

Bijlage 4 – Aanpassing ontsluiting Veenakkers

Veenakkers

48

46

44

42

40

38

36

Veenakkers

Schaal 1:500

Bijlage 5 - Uitgaande brief naar bewoners Veenakkers

gemeente Aa en Hunze

Postadres
Postbus 93
9460 AB Gieten

Bezoekadres
Spiekersteeg 1, Gieten
Tel. : 0592 26 77 77
www.aaenhunze.nl
gemeente@aaenhunze.nl

Volg ons op
twitter.com/aaenhunze
facebook.com/aaenhunze

ARCHIEF

[redacted]
Veenakkers 44
9511 RC GIETERVEEN

VERZONDEN 12 FEB 2025

Onderwerp	:	Ontwikkeling woningbouw "Gieterveen - Vonderpad"				**Gieten,** 12 februari 2025	
No.	:	2024-016930	**Behandeld door**	:	[redacted]	**Uw brief van**	: -
Bijlagen	:	2	**Doorkiesnummer**	:	[redacted]	**Uw kenmerk**	: -

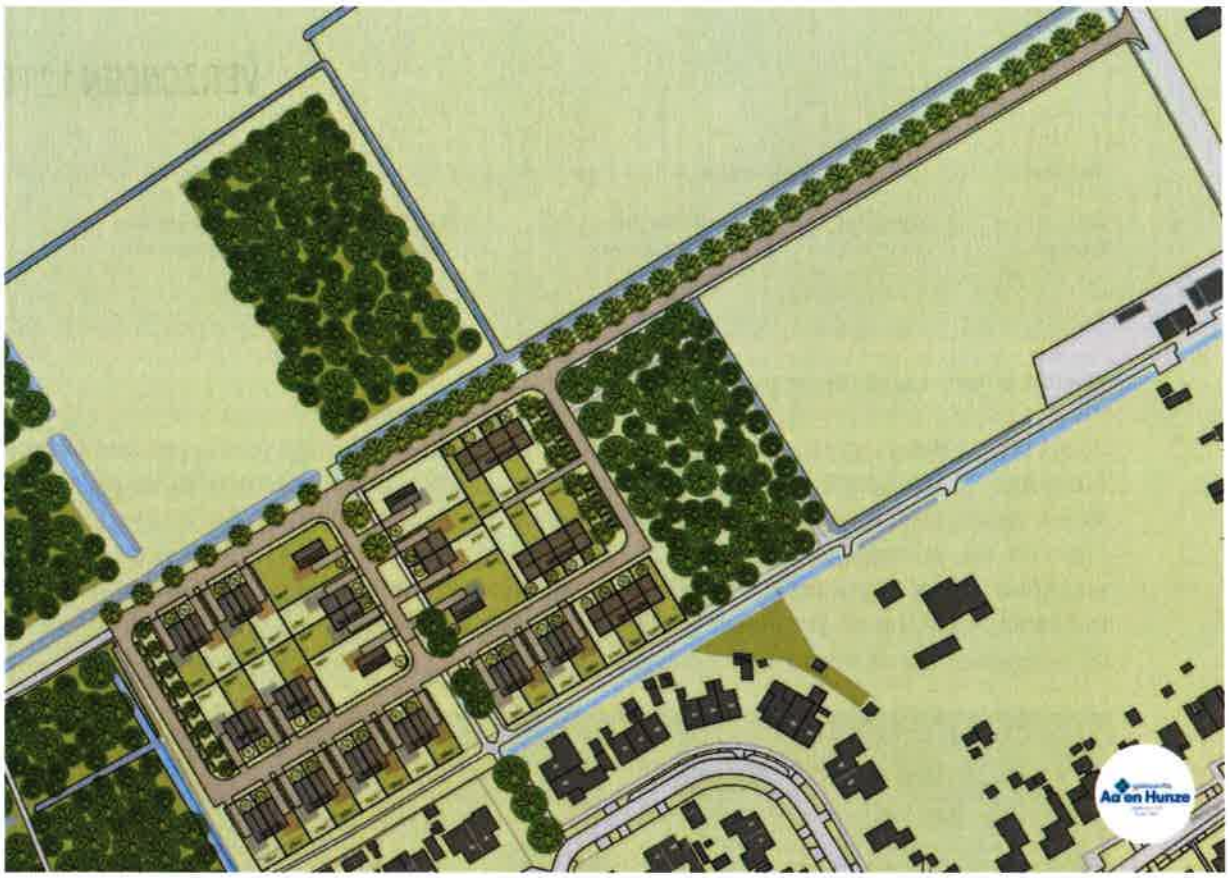
Geachte heer en/of mevrouw [redacted],

Zoals bij u bekend en wij u onlangs ook telefonisch hebben aangegeven, hebben wij plannen om woningen te bouwen in het gebied "Gieterveen – Vonderpad" aan de noordzijde van het Vonderpad (zie oranje omlijnd deel op onderstaande afbeelding). In het najaar van 2023 vond hierover een inloopbijeenkomst plaats in dorpshuis Ous Hoes. Sindsdien hebben er enkele wijzigingen plaatsgevonden, deze lichten wij u graag toe in een gesprek. Het gesprek is inmiddels gepland en zal plaatsvinden op vrijdag 14 februari a.s., om 10.00 uur. Wij komen dan bij u langs om u de tekeningen te laten zien, uitleg te geven en uw mening te horen.



Wat is er t.a.v. de ontsluiting verandert:
Alle eerdere, wellicht ook bij u bekende plannen voorzagen in een wijkontsluiting van het plangebied van/naar de Herenweg-Noord. Inmiddels is de planvorming, zoals wij dat eerst voor ogen hadden.
Op basis van volkshuisvestelijke behoeften en actuele marktwensen is de verkaveling aangepast. Daarnaast is, na een beoordeling op veiligheid en bereikbaarheid, gekozen om de hoofdontsluiting van de nieuwe wijk niet langer richting Herenweg-Noord te laten lopen (wat dus zoals gezegd eerst de bedoeling was), maar in plaats daarvan richting Veenakkers. Dit heeft geleidt tot een voorkeursvariant waarbij de ontsluiting van de geplande weg (op de Veenakkers) ongeveer voor uw woning uitkomt.

In de bijlage vindt u onze voorkeursvariant, inclusief de aangepaste ontsluitingsroute naar Veenakkers. Hieronder ziet u alvast een verkleinde versie van deze schets:



<Afbeelding: definitieve voorkeursvariant 2024>

Inloopbijeenkomst
Tevens berichten wij u dat wij voor dit plan een inloopbijeenkomst organiseren. Dit om dit plan met een ieder te delen. Uiteraard bent u ook van harte welkom op woensdag 5 maart 2025 van 19.00 uur tot 21.00 uur in dorpshuis Ous Hoes, Bonnerveen 7 te Gieterveen. Tijdens deze inloopbijeenkomst kunt u vragen stellen en uw mening geven over het plan.

Vervolgtraject
Na de inloopbijeenkomst bekijken we of we de ontvangen opmerkingen kunnen verwerken in de schets. Vervolgens wordt de definitieve versie ter goedkeuring voorgelegd aan het college, waarna de procedure voor wijziging van het Omgevingsplan start. Tijdens deze procedure kunt u, als u het niet eens bent met het plan, een zienswijze indienen.

Website
Vanaf 26 februari 2025 kunt u alle informatie over de nieuwbouwwijk vinden op:
www.aaenhunze.nl/nieuwbouwgieterveen

Vragen?
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [redacted], projectleider woningbouwproject "Gieterveen – Vonderpad" via telefonnummer 06 – [redacted] en/of via de mail via [redacted]@aaenhunze.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van de gemeente Aa en Hunze,

[redacted]
teamleider Ruimte/beleid

Bijlagen:
1. Toelichting planinvulling / voorkeursvariant
2. Concept verkavelingsschets.

Bijlage 6 - Uitgaande brief naar overige omwonenden

Postadres
Postbus 93
9460 AB Gieten

Bezoekadres
Spiekersteeg 1, Gieten
Tel. : 0592 26 77 77
www.aaenhunze.nl
gemeente@aaenhunze.nl

Volg ons op
twitter.com/aaenhunze
facebook.com/aaenhunze

ARCHIEF

ZIE VERZENDLIJST

VERZONDEN 14-02-2025

Onderwerp : Ontwikkeling woningbouw “Gieterveen - Vonderpad”

Gieten, 14 februari 2025

No. : 2024-016930 **Behandeld door** : [redacted]
Bijlagen : 2 **Doorkiesnummer** : [redacted]
Uw brief van : -
Uw kenmerk : -

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u wellicht weet hebben wij plannen om woningen te bouwen in het gebied “Gieterveen - Vonderpad” aan de noordzijde van het Vonderpad. In het najaar van 2023 vond hierover een inloopbijeenkomst plaats in jullie dorpshuis Ous Hoes. Tijdens deze bijeenkomst werd de toenmalige conceptverkaveling (zie afbeelding onder) gepresenteerd:



Afbeelding: concept verkavelingsschets uit 2023

Wijzigingen in het plan
Sindsdien hebben er enkele wijzigingen plaatsgevonden. Zo is de verkaveling aangepast op basis van volkshuisvestelijke behoeften en actuele marktwensen. Daarnaast is, na een beoordeling op veiligheid en bereikbaarheid, ervoor gekozen om de hoofdontsluiting van de nieuwe wijk niet langer richting Herenweg-Noord te laten lopen, maar in plaats daarvan richting Veenakkers.

Deze keuze heeft invloed op de oorspronkelijke verkaveling. In het huidige plan worden 40 woningen gerealiseerd. In de bijlage vindt u de nieuwste conceptverkaveling (de voorkeursvariant), inclusief de aangepaste ontsluitingsroute naar Veenakkers. Hieronder ziet u alvast een verkleinde versie van deze schets.



Afbeelding: voorkeursvariant 2024

Conceptverkaveling
Op basis van eerdere stappen in het proces is er, zoals hierboven benoemd, een conceptschets (de voorkeursvariant) gemaakt voor de inrichting van de nieuwe woonwijk. Deze schets geeft een indruk van hoe de wijk eruit zal komen te zien. Deze treft u, tezamen met een korte toelichting op de bedoelingen van het plan, als bijlagen aan. Er kunnen overigens nog wijzigingen worden aangebracht tijdens het verdere verloop van het project.

Inloopbijeenkomst
Tevens berichten wij u dat wij voor dit plan een inloopbijeenkomst organiseren. Dit om dit plan met een ieder te delen. Uiteraard bent u ook van harte welkom op woensdag 5 maart 2025 van 19.00 uur tot 21.00 uur in dorpshuis Ous Hoes, Bonnerveen 7 te Gieterveen. Tijdens deze inloopbijeenkomst kunt u vragen stellen en uw mening geven over het plan.

Vervolgtraject
Na de inloopbijeenkomst bekijken we of we de ontvangen opmerkingen kunnen verwerken in de schets. Vervolgens wordt de definitieve versie ter goedkeuring voorgelegd aan het college, waarna de procedure voor wijziging van het Omgevingsplan start. Tijdens deze procedure kunt u, als u het niet eens bent met het plan, een zienswijze indienen.

Website
Vanaf 26 februari 2025 kunt u alle informatie over de nieuwbouwwijk vinden op: www.aaenhunze.nl/nieuwbouwgieterveen.

Vragen?
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [redacted], projectleider woningbouwproject "Gieterveen - Vonderpad", tel. 06-[redacted] en/of via de mail: [redacted]@aaenhunze.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van de gemeente Aa en Hunze,

[redacted]

teamleider Ruimtelijk beleid

Bijlagen:
1. *Toelichting planinvulling/voorkeursvariant*
2. *Concept verkavelingsschets (voorkeursvariant)*

Bijlage 6a – Verzendlijst

VERZENDLIJST BRIEF No. 2024-016930 INZAKE ONTWIKKELING WONINGBOUW "GIETERVEEN-VONDERPAD"

ADRES	PC+PLAATS
[redacted]	9514 RC GIETERVEEN
	9514 RC GIETERVEEN
	9514 RC GIETERVEEN
	9514 RC GIETERVEEN
	9514 RC GIETERVEEN
	9514 RC GIETERVEEN
	9511 RB GIETERVEEN
	9511 RB GIETERVEEN
	9511 RB GIETERVEEN
	9511 RB GIETERVEEN
	9511 RB GIETERVEEN
	9511 RB GIETERVEEN
	9511 RD GIETERVEEN
	9511 RD GIETERVEEN
	9511 RD GIETERVEEN
	9511 RD GIETERVEEN
	9511 RD GIETERVEEN
	9511 RD GIETERVEEN
	9511 RD GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN
	9511 RE GIETERVEEN

Bijlage 7 – Artikel DVHN 6 maart 2025

Plannen voor nieuwe woonwijk in Gieterveen: 40 huizen achter Vonderpad

Floor Visser · Vandaag, 07:00 · Aa en Hunze

Deel dit artikel



Gieterveen krijgt er 40 nieuwe huizen bij: 12 rijtjeshuizen, 24 twee-onder-één-kapwoningen en 4 vrijstaand. Daarvan zijn 8 voor sociale huur en 4 voor sociale koop. Illustratie: gemeente Aa en Hunze

Gieterveen krijgt er een nieuwe woonwijk bij. Dit jaar worden 40 huizen gebouwd achter het Vonderpad, op het huidige evenemententerrein aan de noordwestkant van het dorp.

Lees meer over

Aa en Hunze

Het gaat om twaalf rijtjeshuizen, waarvan acht sociale huurwoningen. Van die acht zijn de middelste woningen bedoeld voor senioren. De andere vier hoekwoningen hebben een iets grotere tuin en zijn bedoeld voor starters. De overige vier rijtjeshuizen komen in de sociale koop. De kavels van de rijtjeshuizen zijn tussen de 182 en 250 vierkante meter.

Verder komen er 24 twee-onder-een-kapwoningen, waarvan 12 kavels van ongeveer 250 vierkante meter en de andere 12 kavels tussen de 290 en 300 vierkante meter. Ook worden vier vrijstaande huizen gebouwd, met kavelgroottes van 570 tot 600 vierkante meter. Alle 40 huizen krijgen één woonlaag met een kap.

Nieuw evenemententerrein

De nieuwe wijk komt tussen de bossen op het huidige feestterrein van het dorp. Daar worden evenementen als Bonny Fest (inmiddels gestopt), de Hemelvaartsmarkt en Gigantisch Gieterveen gehouden. Het gebied ten noordwesten van de nieuwe wijk wordt een nieuw evenemententerrein.

De nieuwe wijk wordt ontsloten via een toegangsweg vanaf de Veenakkers. Een voet- en fietspad verbindt de nieuwe huizen met de bestaande wijk aan het Vonderpad.



De nieuwe wijk komt tussen de bossen op het huidige feestterrein van het dorp. Foto: gemeente Aa en Hunze

Van start in 2025, klaar in 2026

Woensdagavond was er een inloopbijeenkomst voor inwoners in dorpshuis Ous Hoes. Opmerkingen van inwoners worden verwerkt in een definitieve schets, waarover het gemeentebestuur van Aa en Hunze zich vervolgens nog moet buigen. Bedoeling is dat de bouw dit jaar van start gaat en er in 2026 huizen staan.

„Over het algemeen is het dorp er blij mee. We hebben nu ongeveer 400 huishoudens in Gieterveen, het is mooi dat daar straks 40 bij komen", zegt [redacted] [redacted] secretaris van Dorpsbelangen Gieterveen. „We hopen vooral dat jonge starters uit het dorp en andere inwoners een eigen huis kunnen krijgen."

Bijlage 8 - Artikel in Schakel

Gemeentepagina Aa en Hunze

Informatie voor de inwoners van de gemeente Aa en Hunze

gemeente Aa en Hunze

WEEK 9
26 FEBRUARI 2025

Oproep aan kunstenaars in de gemeente Aa en Hunze

Houdt u zich op amateur of professioneel niveau bezig met beeldende kunst, bent u woonachtig in de gemeente Aa en Hunze en vindt u het leuk om voor een jaar een aantal van uw werken uit te lenen aan de gemeente? Dan kunt u zich tot uiterlijk 27 maart a.s. aanmelden voor de kunstuitleen. De kunstuitleen wordt dit jaar gehouden op donderdag 17 april a.s.

Spelregels

- U woont in de gemeente Aa en Hunze;
- de kunstwerken worden voor een jaar uitgeleend aan de gemeente;
- alleen kunst voor aan de muur komt in aanmerking;
- de kunstwerken hebben een minimale omvang van 50 bij 50 cm;
- de kunstwerken worden alleen opgehangen in de werkruimtes van de medewerkers en zijn dus niet te bezichtigen door bezoekers aan het gemeentehuis;
- de kunstwerken moeten voorzien zijn van een haakje of ophanglus;
- de kunstwerken moeten voorzien zijn van uw naam en titel op de achterkant;
- de gemeente zorgt voor het ophangsysteem aan de muren;
- de gemeente sluit een overeenkomst met u af;
- er is een vergoeding met een maximum bedrag van € 40,- per kunstwerk beschikbaar;
- vervoer van en naar het gemeentehuis komt voor rekening van de kunstenaar.

Bent u naar aanleiding van bovenstaande geïnteresseerd om voor een jaar kunstwerken uit te lenen aan de gemeente, dan kunt u zich aanmelden tot 27 maart 2025 via www.aaenhunze.nl/kunstuitleen. Wilt u meer informatie stuur dan een email naar kunstuitleen@aaenhunze.nl.

Bent u niet in het bezit van een mailadres dan kunt u telefonisch contact opnemen met Loraine van der Burg via telefoonnummer 06-83 48 37 64.

De kunstuitleendag zelf is op donderdag 17 april a.s. Deelnemers ontvangen hierover nadere informatie.

LET OP: inschrijving is op volgorde van aanmelding. Het maximale aantal deelnemers is 40. Dus vol = vol

Volkstuinen beschikbaar

In het volkstuincomplex de Lange Landen aan de Spijkerboorsdijk te Annen zijn nog 3 tuinen beschikbaar.
Belangstellenden kunnen reageren via gemeente@aaenhunze.nl onder vermelding van 'belangstelling volkstuin'.
Verdere informatie kunt u vinden op www.aaenhunze.nl/volkstuin



Verkeer

Gieten 1 maart
In verband met de wielerwedstrijd dorpenomloop dwars door Drenthe wordt op zaterdag 1 maart 2025 van 09:00 uur tot 18:00 uur de brink in gieten (gedeelte vanaf de ambachtsstraat tot aan de splitsing Eexterweg/stationsstraat) afgesloten voor al het verkeer.
Deze verkeersmaatregel kan indien nodig iets korter of langer duren.

Annen 2 maart
In verband met de te houden Anner bos cross worden op 2 maart 2025 van 9:45 uur tot 13:00 uur de volgende wegen afgesloten voor al het verkeer.

- Westerveld
- Het laatste deel van de schipborgerweg tot aan de tunnel
- Borckerveld
- 't veld
- Appelakkers

Deze verkeersmaatregel kan indien nodig iets korter of langer duren.

Anderen 2 maart
In verband met de te houden trainingsritten van Wielervereniging Meteoor worden op zondag 2 maart 2025 van 12:00 uur tot 15:30 uur de volgende wegen afgesloten voor al het verkeer:

- Anderenseweg, vanaf de splitsing met de Torenweg tot aan het Hagenend;
- Anloërweg, vanaf Anderen tot aan de splitsing met de Torenweg;
- Torenweg;
- Hageneind tot aan de Anloërweg.

Deze verkeersmaatregel kan indien nodig iets korter of langer duren.

Vertrokken naar onbekende bestemming

De personen hiernaast wonen niet meer op het adres waar zij volgens de Basisregistratie Personen (BRP) staan ingeschreven. Dit blijkt uit onderzoek van het team Frontoffice. Het college heeft besloten de persoonslijsten van deze personen niet meer bij te houden. Daardoor staan zij officieel niet meer op dat adres ingeschreven.

Geslachtsnaam en voorletters	Geboortedatum	Adres	Datum besluit	Uitschrijving wegens vertrek naar
Medvedenko, A.P	23-03-1994	Papenvoort 21a, 9447 TT Papenvoort	18-02-2025	Onbekend
Medvedenko, M.V.	30-04-2016	Papenvoort 21a, 9447 TT Papenvoort	18-02-2025	Onbekend
Medvedenko, A.V.	23-04-2013	Papenvoort 21a, 9447 TT Papenvoort	18-02-2025	Onbekend
Medvedenko, A.V.	09-03-2011	Papenvoort 21a, 9447 TT Papenvoort	18-02-2025	Onbekend

Een betrokken persoon kan tegen dit besluit schriftelijk bezwaar maken bij het college. Dit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht. U hebt zes weken de tijd om een brief te sturen. De termijn gaat in één dag na de datum van deze publicatie. Zet in de brief de volgende zaken:

- Uw naam en adres
- De datum
- Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- De reden waarom u het niet eens bent met het besluit

U moet een handtekening onder de brief zetten. U stuurt de brief naar:
Gemeente Aa en Hunze
t.a.v. het college
Postbus 93
9460 AB GIETEN

Wilt u meer weten?
Belt u dan met de adresonderzoekers van het team Frontoffice, telefoonnummer 0592 267777.

Evenement organiseren? Vraag de vergunning aan via:

www.aaenhunze.nl/evenementenvergunning

Kijk voor meer nieuws op onze socials

facebook.com/aaenhunze
instagram.com/aaenhunze
twitter.com/aaenhunze

Bekendmakingen

Overhoekenbeleid
Tijdens de collegevergadering van 4 februari j.l. heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het herziene Overhoekenbeleid gemeente Aa en Hunze vast te stellen. Inmiddels is het beleidsstuk te vinden op overheid.nl en op onze website www.aaenhunze.nl/overhoekenbeleid.

Openingstijden gemeentehuis

Maandag	9.00 - 16.00 uur
Dinsdag	9.00 - 16.00 uur
Woensdag	9.00 - 16.00 uur
Donderdag	9.00 - 19.00 uur
Vrijdag	9.00 - 16.00 uur

De gemeente is van 8.30 uur tot 16.30 uur, op bovenstaande dagen, telefonisch bereikbaar via (0592) 26 77 77.

Openingstijden burgerzaken

Bij burgerzaken kunt u terecht voor het aanvragen van o.a. reisdocumenten, rijbewijzen, aangifte geboorte en overlijden en uittreksels. Alle diensten van burgerzaken zijn te vinden op www.aaenhunze.nl. Burgerzaken werkt op afspraak. Een afspraak is te maken via de website en via telefoonnummer (0592) 26 77 77.

Maandag	9.00 - 13.00 uur
Dinsdag	9.00 - 13.00 uur
Woensdag	9.00 - 12.00 uur 13.00 - 16.00 uur
Donderdag	9.00 - 13.00 uur 16.00 - 19.00 uur
Vrijdag	9.00 - 13.00 uur

Gemeentehuis eerder gesloten

Op 7 maart is de receptie vanaf 13.30 uur gesloten voor het ophalen van documenten. Dit in verband met een bijeenkomst voor 50-jarig gehuwden.

Expositie "Drenthe van boven in water en kleur" in gemeentehuis Gieten

Tot en met 14 maart 2025 kunt u de aquarellen van het project "Drenthe van boven in water en kleur" van kunstenares Ellen Visser-Bergsma uit Zwiggelte bewonderen in de centrale hal van het gemeentehuis (Spiekersteeg 1, Gieten). De expositie is te bezichtigen op werkdagen tussen 8.30 – 16.00 uur en op donderdag tot 19.0 0 uur.



Gemeenteraad

Raadskalender

Donderdag 27 februari 2025
is er geen vergadering.

Raadsvergadering
Donderdag 6 maart 2025 om 20:00 in het gemeentehuis in Gieten. Van 19.30 uur tot 20.00 uur is er een programma in het kader van Meertmaond Streektaolmaond, inwoners zijn van harte uitgenodigd om dit programma bij te wonen.

Inhoudelijke agendapunten
Besluitvormend:
- Onderzoek Rekenkamer Laaggeletterdheid
- Voorbereidingsbesluit perceel 't Ruige Veld, Asserstraat 23 en 23a in Rolde intrekken

Opiniërend:
- Startnotitie Omgevingsvisie

Bovengenoemde is onder voorbehoud van wijzigingen

Uitgelicht agendapunt
- Startnotitie Omgevingsvisie

De ruimte is schaars, en de gemeente Aa en Hunze staat voor uitdagingen op het gebied van landbouw, woningbouw, natuur, klimaat, water, recreatie, energie en zorg. Deze vraagstukken, die samenhangen met de fysieke leefomgeving, vragen om zorgvuldige keuzes. De omgevingsvisie biedt een strategisch kader om deze keuzes te onderbouwen en ontwikkelingen binnen het ruimtelijk domein in balans te brengen.

De startnotitie schetst de hoofdlijnen en uitgangspunten voor de omgevingsvisie, zowel qua inhoud als proces. Ook bevat de notitie een participatieplan. De gemeente wil inwoners, organisaties en andere belanghebbenden actief betrekken om een breed draagvlak te creëren. Tijdens deze vergadering zal de raad de startnotitie opiniërend bespreken. De gemeente verwacht de omgevingsvisie eind 2026 vast te stellen.



Informatie over vergaderingen

Ter inzage
De stukken en de volledige agenda zijn te vinden op onze website https://aaenhunze.bestuurlijkeinformatie.nl/#. De desbetreffende vergadering kunt u vinden in het vergaderschema.

Spreekrecht
Voor deze vergadering geldt een spreekrecht voor geagendeerde onderwerpen. Mocht u hiervan gebruik willen maken dan kunt u dit uiterlijk voor 17:00 op de dag van de vergadering kenbaar maken bij de griffie. U kunt dan maximaal 5 minuten het woord voeren.

Publieke tribune
Publiek kan de vergadering volgen via de publieke tribune. Ook kan de vergadering live en achteraf worden bekeken via de website van de gemeente Aa en Hunze.

Meer informatie
Voor vragen en informatie kunt u contact opnemen met de griffie via telefoonnummer (0592) 267705 en 06-33054497 of via e-mail griffie@aaenhunze.nl

Voornemen voorbereiding wijziging omgevingsplan t.b.v. woningbouw Gieterveen - Vonderpad



De gemeente Aa en Hunze maakt op grond van artikel 16.29 Omgevingswet, bekend dat zij het voornemen hebben om het tijdelijk Omgevingsplan, deel bestemmingsplan "Gieterveen Dorp" te wijzigen. Deze wijziging gaat voorzien in de wijziging van de percelen, kadastraal bekend Gieten, sectie I, nrs. 48 (gedeeltelijk) en 49 (geheel).

Het plangebied zal op basis van de vastgestelde voorkeursvariant ingevuld worden met 40 woningen, onderverdeeld in:
- 12 rijenwoningen (3x rij van 4), onderverdeeld in:
- 8 rijenwoningen (2x rij van 4) ten behoeve van: sociale huur
- 4 rijenwoningen (1x rij van 4) ten behoeve van: sociale koop;
- 12 halfvrijstaande woningen (6x 2^1 kap), kavelgrootte ca. 250 m² p/s;
- 12 halfvrijstaande woningen (6x 2^1 kap), kavelgrootte variërend van ca. 290 m² p/s tot ca. 300 m² p/s;
- 4 vrijstaande woningen.

Uitnodiging Inloopbijeenkomst
Op woensdag 5 maart 2025 nodigen we u graag uit voor een inloopbijeenkomst om onze plannen met u te delen. Heeft u vragen of wilt u meer uitleg? Kom dan gerust langs tussen 19.00 en 21.00 uur in dorpshuis Ous Hoes, Bonnerveen 7 in Gieterveen. U bent van harte welkom!

Website
Vanaf 26 februari 2025 kunt u alle informatie over de nieuwbouwwijk vinden op: www.aaenhunze.nl/nieuwbouwgieterveen

Informatief:
Deze bekendmaking heeft uitsluitend een informatief karakter. Op dit moment wordt er geen gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en worden onafhankelijke instantie niet gevraagd advies uit te brengen. Omtrent dit voornemen liggen geen stukken ter inzage.

(Voor)ontwerp wijziging Omgevingsplan:
Zodra de (ontwerp) wijziging van het omgevingsplan gereed is, zal deze ter inzage gelegd worden en er gelegenheid worden geboden zienswijzen kenbaar te maken. Voorafgaand aan de ter inzagelegging zal in De Schakel, op de gemeentelijke website en via officiële bekendmakingen. (Gemeenteblad) kennis worden gegeven van de periode van terinzagelegging en hoe hierop te reageren.

attenta

Attenta is er voor alle inwoners van de gemeente Aa en Hunze. Wij helpen u graag op weg als u een vraag heeft over welzijn, zorg, wonen, meedoen en opgroeien. Wij kijken naar uw situatie en luisteren naar uw vraag. Samen met u zoeken we naar een oplossing.

Bereikbaarheid Attenta

Telefoon
0592 - 26 34 68
Van maandag t/m vrijdag zijn wij voor vragen telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 12.00 uur. U mag uw vraag ook stellen via onze website www.stichtingattenta.nl

Crisissituaties
binnen kantoortijden
In geval van crisis kunt u op werkdagen tussen 8.30 - 17.00 uur bellen met ons crisisnummer: 0592 - 263 468.

Is er geen crisis of spoed, dan vragen wij u om de volgende werkdag tussen 8.30 en 12.00 uur opnieuw te bellen.

Crisissituaties
buiten kantoortijden en in het weekend
Voor jeugd belt u met Spoed4Jeugd (0592) 38 15 30.

Bezoekadres & postadres
Spiekersteeg 1
9461 BH Gieten

Mailadres
info@stichtingattenta.nl

Voor meer informatie verwijzen u graag naar onze website: www.stichtingattenta.nl

CONTACTGEGEVENS
Fracties Gemeenteraad

Gemeentebelangen	secretariaat@gbaaenhunze.nl
VVD	vvdaaenh@gmail.com
PvdA	aahunze@pvda.nl
GroenLinks	aaenhunze@groenlinks.nl
D66	fractie@d66aaenhunze.nl
CDA	kjstol@aaenhunze.nl

Bouwen en wonen

Ingekomen aanvragen
Burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze maken bekend dat zij de volgende aanvragen voor een omgevingsvergunning hebben ontvangen:

Omgevingsplanactiviteit
- Anderen, Provincialeweg 1, 9465 TW, realiseren loods (ontvangen 17-02-2025)
- Rolde, Grote Brink 5, 9451 BP, uitbreiden aanbouw (ontvangen 17-02-2025)

Omgevingsplanactiviteit en afwijken van regels in omgevingsplan
- Nooitgedacht, De Es 16 (kavel 17, RDE-X-1298), 9449 PV, realiseren vrijstaande woning met bijgebouw (ontvangen 14-02-2025)
- Gieten, Achter 't Hout 1, 9461 TH, toestaan gelijkwaardige bedrijvigheid (ontvangen 14-02-2025)

Afwijken van regels in omgevingsplan
- Schipborg, Zeegserweg 9, 9469 PL, aanvraag permanente bewoning recreatiewoning

Omgevingsplanactiviteit en Bouwactiviteit (technische deel)
- Schipborg. Heidesteeg 5, 9469 PM, uitbreiden woning (ontvangen 14-02-205)
- Gasselte, Gieterweg 30, 9462 TE, uitbreiden bedrijfsruimte (ontvangen 18-02-205)

Bouwactiviteit (technische deel)
- Gieten, Veenhof 5, 9461 TG, splitsen boerderij in twee woningen (ontvangen 13-02-2025)

Bouwactiviteit (technische deel) en Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument uitgebreide procedure
- Gieten, Veenhof 5, 9461 TG, splitsen boerderij in twee woningen (ontvangen 14-02-2025)

Deze aanvragen worden gepubliceerd om belanghebbenden vroegtijdig op de hoogte te stellen.
Deze publicatie betekent niet dat het inzien van de plannen en het inbrengen van bedenkingen/bezwaren mogelijk is. De plannen waarbij dit wel mogelijk is, zullen te zijner tijd bekend worden gemaakt

vervolg op volgende pagina >>

onder de kop ‘Bijzondere procedures’ of ‘Verleende vergunningen’.

Verleende omgevingsvergunningen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze maken bekend dat zij de volgende omgevingsvergunningen hebben verleend:

Omgevingsplanactiviteit

- Annen, Zuidlaarderweg 99E, 9468 AD, realiseren woning (verzonden 19-02-2025)
- Gasselte, Houtvester Jansenweg 2C-12, 9462 TB, realiseren recreatiewoning (verzonden 20-02-2025)
- Gasselte, Kerkstraat 7, 9462 PR, plaatsen tijdelijke woonunit (verzonden 21-02-2025)
- Gasselternijveen, De Viermaster 26, 9514 EJ, plaatsen carport (verzonden 21-02-2025)

Omgevingsplanactiviteit en Bouwactiviteit (technische deel)

- Gieten, Nijkamp 1, 9461 HS, uitbreiden bedrijfswoning (verzonden 18-02-2025)

Tegen deze beschikkingen kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit naar de aanvrager een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Aa en Hunze, Postbus 93, 9460 AB Gieten of per mail GEMEENTE@AAENHUNZE.NL. Tevens kan binnen die termijn en nadat een bezwaarschrift is ingediend bij de voorzieningenrechter te Groningen, Postbus 150, 9700 AD Groningen, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

Inzage

U kunt het besluit en de bijbehorende stukken gedurende zes weken inzien, met ingang van donderdag 27 februari 2025 tot en met woensdag 9 april 2025 (op afspraak) op het gemeentehuis van de gemeente Aa en Hunze, Spiekersteeg 1, 9461 BH Gieten, tijdens de openingsuren. Voor het maken van een afspraak kunt u bellen met 0592-267777.

Milieu

Kennisgeving melding besluit activiteiten leefomgeving (bal)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze maakt bekend de volgende melding op grond van het BAL te hebben ontvangen:

- Gieten, Bloemakkers 15a, 9461GX. De melding heeft betrekking op de volgende milieubelastende activiteiten:
  - Mechanisch bewerken van diverse materialen
  - Reinigen, lijmen en coaten van diverse materialen

Tegen deze melding kan geen bezwaar worden ingediend. Deze publicatie betreft slechts een wettelijke verplichte bekendmaking.

Kennisgeving

Ontwerpbesluit - verlenen omgevingsvergunning (Uitgebreide procedure)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente maakt bekend dat het voornemens is om de volgende omgevingsvergunning, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te verlenen:

- Gasselte, Heetweg 1, 9462TW Gasselte, veranderen inrichting en vervangen mestbassin bij melkveehouderij

Inzage

U kunt het besluit en de bijbehorende stukken gedurende zes weken inzien, met ingang van donderdag 20 februari 2025 tot en met woensdag 2 april 2025 (op afspraak) op het gemeentehuis van de gemeente Aa en Hunze, Spiekersteeg 1, 9461 BH Gieten, tijdens de openingsuren. Voor het maken van een afspraak kunt u bellen met 0592-267777.

Zienswijzen

Tijdens de periode van ter inzagelegging kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit inbrengen.
U richt uw zienswijze aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze.

Kennisgeving

Besluit - verlenen omgevingsvergunning (Uitgebreide procedure)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze maakt bekend dat het de volgende omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft verleend

- Gasselternijveenschemond, Dideldomweg 3, omgevingsvergunning (verandering) pluimveehouderij om te kunnen voldoen aan het keurmerk Beter Leven 1 ster.

Inzage

U kunt het besluit en de bijbehorende stukken gedurende zes weken inzien, met ingang van donderdag 20 februari 2025 tot en met woensdag 2 april 2025 (op afspraak) op het gemeentehuis van de gemeente Aa en Hunze, Spiekersteeg 1, 9461 BH Gieten, tijdens de openingsuren. Voor het maken van een afspraak kunt u bellen met 0592-267777.

Beroep en voorlopige voorziening

Gedurende de ter inzage termijn van zes weken kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden en degenen die een zienswijze hebben ingediend. Het beroepschrift kan worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Als beroep is ingesteld tegen dit besluit kan, als onverwijlde spoed dat vereist, ook om een voorlopige voorziening worden gevraagd. Het verzoek moet worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland. U kunt ook digitaal procederen. Meer informatie vindt u op de website van de Rechtbank.

Vergadering welstandscommissie Aa en Hunze

Op dinsdag 4 maart 2025 vergadert de onafhankelijke welstandscommissie Aa en Hunze.

De vergadering vindt plaats in het gemeentehuis en begint om 9.00 uur. De vergaderingen van de commissie zijn openbaar toegankelijk.

De definitieve agenda wordt donderdag 27 februari 2025 vastgesteld. De agenda is uiterlijk vrijdag 28 februari 2025 in te zien via www.aaenhunze.nl



Wij hebben plannen om woningen te bouwen in het gebied “Gieterveen – Vonderpad” aan de noordzijde van het Vonderpad. Het plan gaat over de bouw van 40 woningen. Er komen rijenwoningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen. Vanaf 26 februari 2025 kunt u alle informatie over de nieuwbouwwijk vinden op: **www.aaenhunze.nl/nieuwbouwgieterveen**



Inloopbijeenkomst

Graag delen we de plannen met u tijdens een inloopbijeenkomst.
U bent van harte welkom op 5 maart van 19.00 tot 21.00 uur in dorpshuis Ous Hoes, Bonnerveen 7, Gieterveen. Tijdens deze bijeenkomst kunt u vragen stellen en uw mening geven over het plan.

gemeente Aa en Hunze

Adressen en openingstijden

BEZOEKADRES
Gemeentehuis Aa en Hunze
Spiekersteeg 1, Gieten

POSTADRES
Postbus 93,
9460 AB Gieten
Telefoon (0592) 26 77 77

CONTACT
www.aaenhunze.nl
gemeente@aaenhunze.nl

Volg ons via social media:
twitter.com/aaenhunze
facebook.com/aaenhunze
instagram.com/aaenhunze

OPENINGSTIJDEN GEMEENTEHUIS

Maandag:	9.00 tot 16.00 uur
Dinsdag:	9.00 tot 16.00 uur
Woensdag:	9.00 tot 16.00 uur
Donderdag:	9.00 tot 19.00 uur
Vrijdag:	9.00 tot 16.00 uur

OPENINGSTIJDEN BURGERZAKEN
Burgerzaken werkt op afspraak. Een afspraak is te maken via de website en via telefoonnummer (0592) 26 77 77.

AFVALBRENGSTATION
Bezoekadres
Spekstoep 27, Gieten

Openingstijden
Dinsdag t/m vrijdag:
12.30 - 16.00 uur
Zaterdag:
09.00 - 12.00 uur

STORINGEN EN CALAMITEITEN
Buiten kantooruren meldt u storingen en calamiteiten via telefoonnummer (0592) 26 77 33.

gemeente Aa en Hunze

Bijlage 9 - PPT Gieterveen 5 maart 2025

Welkom op de inloopbijeenkomst woningbouwproject “Gieterveen – Vonderpad”

5 maart 2025

Dorpshuis Ous Hoes, Gieterveen

gemeente Aa en Hunze



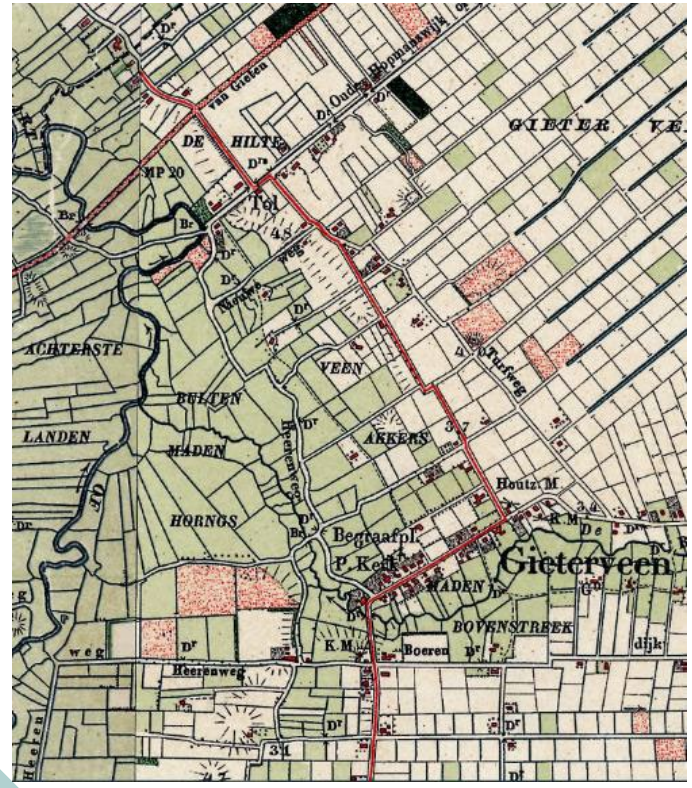
Plangebied

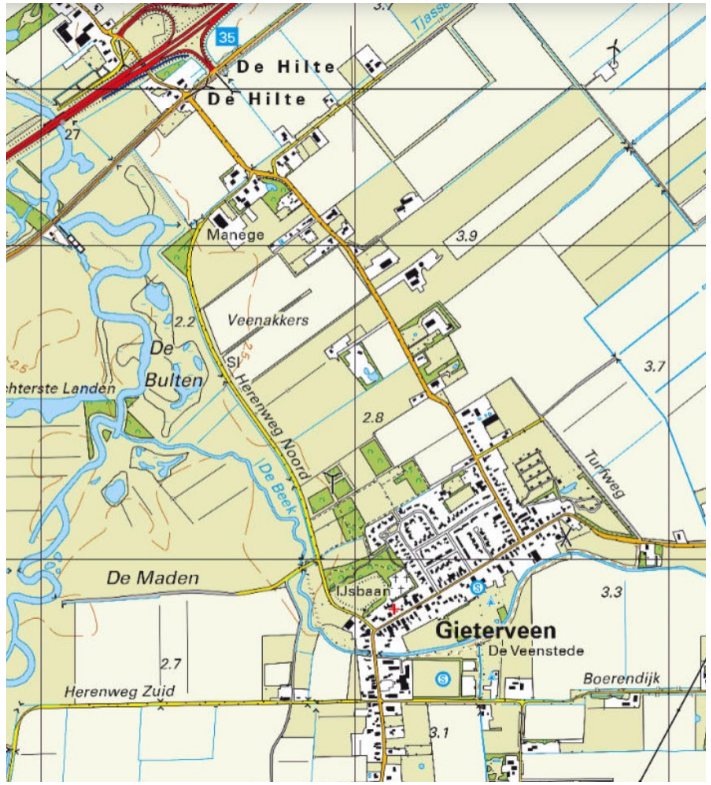


gemeente Aa en Hunze

Plangebied – historie

(1910) www.topotijdreis.nl (2023)





gemeente Aa en Hunze

Waarom hier woningbouw

Woningmarktanalyse 2022 – 2023

- Doelgroep:
- Starters: instapmogelijkheden en doorstroming waardoor woningen vrij komen.
- Senioren: levensloopbestendig
    * (Sociale) huur
    * Koop (midden en duur)

gemeente Aa en Hunze

Waarom hier woningbouw

Op basis van een woningbouwprogramma met de volgende uitgangspunten:

-Vlekkenbenadering volgens de oude gemeente grenzen;

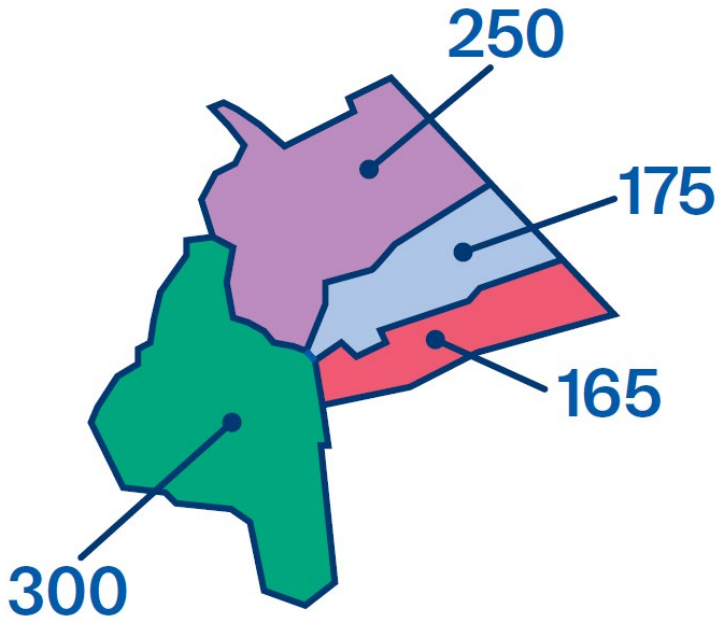
-30% over-programmering;

-890 woningen in de vlekken;

-150 vrij te programmeren;

-Gericht op starters, doorgroei en senioren;

-Bij bestaande vraag;



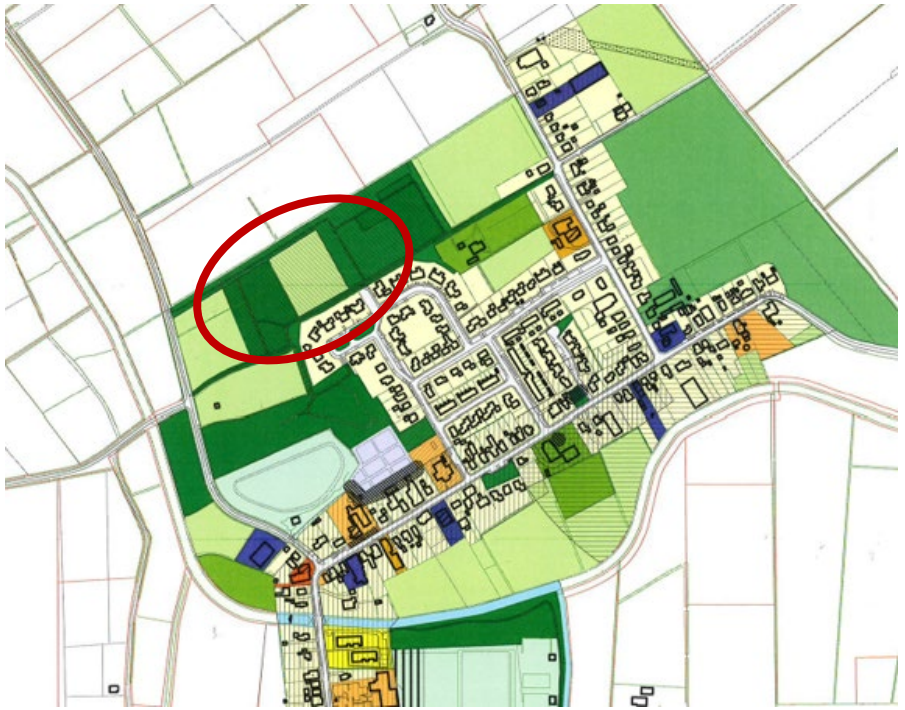
Totaal:

- Circa. 1040 woningen programmeren (plannen maken)
- Daarmee de potentie om ca. 800 woningen te realiseren
- Monitoren van de vraag en voortgang, bijsturen waar nodig

gemeente Aa en Hunze

Waarom hier woningbouw

- Gronden in verleden aangekocht door de gemeente
- Bestemmingsplan “Gieterveen Dorp” (2005), met wijzigingsbevoegdheid naar ‘wonen’
- Behoefte passend bij Woonvisie 2020+ & Addendum en woningbouwprogramma
- Eerdere schetssessie 2009 en openbare bijeenkomst 2023





gemeente Aa en Hunze

Huidige situatie





gemeente Aa en Hunze

Van huidige situatie naar woongebied

Hoe ziet het ontwikkeltraject eruit?

Dit ontwikkeltraject kent verschillende fasen

1. Initiatieffase
2. Definitiefase
3. Ontwerpfase
4. Voorbereidingsfase
5. Realisatiefase

Het traject neemt gemiddeld genomen minimaal 2-3 jaar in beslag.



gemeente Aa en Hunze

Stand van zaken ontwikkeltraject:



-<u>Voorjaar / zomer 2024</u>:
Initiatieffase en definitiefase inmiddels afgerond
(projectplan en ambitiedocument vastgesteld)

-<u>Zomer / najaar 2024</u>:
Start ontwerpfase; ontwikkeling stedenbouwkundig plan,
mede op basis van ambitiedocument.

-<u>Begin 2025 - heden</u>:
Stedenbouwkundig plan is in concept gereed. Op basis daarvan wordt het participatietraject doorlopen. Start opstellen beeldkwaliteitsplan

gemeente Aa en Hunze

Vervolg ontwikkelproces:



-Heden – april 2025:

Ontwerpfase afronden: Definitief verkavelingsplan opstellen en ‘vaststellen’.

-April 2025 – september / oktober 2025:

Start voorbereidingsfase; ontwikkeling en doorlopen planologische procedure (wijziging Omgevingsplan) en opstellen en in procedure brengen van een Beeldkwaliteitsplan (BKP). Naar verwachting: vaststelling wijziging Omgevingsplan, grondexploitatie en BKP in raad september / oktober 2025.

-V.a. ca. november 2025 (*en uitgaande van geen beroep tegen vaststelling wijziging Omgevingsplan*):

start realisatiefase. Begin uitvoering werkzaamheden, w.o. bouwrijpmaken en aanbesteding projectmatige woningbouw).

gemeente Aa en Hunze

Procedure

-Er wordt een procedure Wijziging Omgevingsplan doorlopen;

-Er wordt een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld;

-Er wordt een grondexploitatie opgesteld.

Planning:

-Naar verwachting ter inzagelegging ontwerp wijziging Omgevingsplan en BKP medio mei / juni 2025

Mogelijkheid voor indienen zienswijzen;

-Naar verwachting vaststelling wijziging Omgevingsplan, BKP en grondexploitatie medio september / oktober 2025

Tegen vastgestelde Wijziging Omgevingsplan: mogelijkheid tot indienen beroep.

gemeente Aa en Hunze

Ontwerpfase (uitgangspunten)

- Bestaand bos, bomen en wandelpaden blijven zoveel als mogelijk intact;
- Evenemententerrein naar andere locatie;
- Circa 40 woningen;
- Hoofd toegangsweg (nieuw) vanaf Veenakkers (was eerst richting Herenweg-Noord);
- Voet- en fietspad via woonwijk naar centrum;
- Zichtlijn vanaf Vonderpad naar het landschap blijft intact.



Ontwerpfase (stedenbouwkundig plan)



gemeente
Aa en Hunze



gemeente
Aa en Hunze

Toekomstige bebouwing

In het plan komen totaal 40 woningen, onderverdeeld naar:

- 12 rijenwoningen (3x rij van 4), verder onderverdeeld in
- 8 rijenwoningen (2x rij van 4) ten behoeve van: sociale huur;
    - waarvan de middelste huurwoningen gerealiseerd worden als levensloopbestendig (doelgroep senioren) en;
    - waarvan hoekwoningen gerealiseerd worden als ‘starters’ woning (doelgroep starters);
- 4 rijenwoningen (1x rij van 4) ten behoeve van: sociale koop;
- 12 halfvrijstaande woningen (6x 2^1 kap), *met kavelgrootte ca. 250 m² p/s*;
- 12 halfvrijstaande woningen (6x 2^1 kap), *met kavelgrootte variërend van ca. 290 m² p/s tot ca. 300 m² p/s*;
- 4 vrijstaande woningen.

gemeente Aa en Hunze



gemeente Aa en Hunze





Referentiebeelden geschakelde woningen.





Referentiebeelden twee-onder-één kap woningen.





Referentiebeelden vrijstaande woningen.

Bouw (gebruik) woningen en verkoop

Sociale huurwoningen:

Via Woningstichting De Volmacht;

Woningstichting De Volmacht

Bouw / verkoop:

Zeer waarschijnlijk projectmatige verkoop. Nog niet duidelijk wanneer e.e.a. bepaald wordt qua aanbesteding.



gemeente Aa en Hunze

Overige informatie

- Mogelijkheden voor starterslening;

De gemeenteraad heeft een verordening voor de starterslening vastgesteld

- *Starterslening maximaal € 45.000,-*
- *Woning mag een maximale aankoopsom van € 325.000,- hebben.*

Inschrijven sociale huurwoning (via De Volmacht);

Thuiskompas, advies jongeren 18+ direct inschrijven

gemeente Aa en Hunze

Meer informatie op:

www.aaenhunze.nl/nieuwbouwgieterveen

gemeente Aa en Hunze

Bijlage 10 - Verslag inloopbijeenkomst Gieterveen

Verslag inloop-bijeenkomst Gieterveen Vonderpad



April 2025

gemeente Aa en Hunze

Reacties inwoners

NAW	Reactie	Meegeven
[redacted]	Goed plan voor het dorp. Wij zijn eigenlijk al een stap verder en vragen; - Zouden graag de vierkante meter prijs willen weten en of de mogelijkheid er is voor zelfbouw i.v.m. eigen bouwbedrijf en installateurs. Zelfbouw is wel geïnteresseerd. - Meer duidelijkheid over de verkoopplannen, zouden we graag willen weten.	Is er ruimte voor verandering in de eventuele interesse voor vrijstaande bouw (meer vrijstaande)? Vierkante meter prijs doorgeven?
[redacted]	Indicatie wat het kostenplaatje zal zijn van een vrijstaande woning? Mag je bouwen in eigen beheer? Eigen woning kiezen? Ik ben namelijk zelf installateur en heb zelf een bouwbedrijf om aan te nemen. Lijkt me een goed plan meerdere woningen te realiseren en te luisteren naar de plannen van Gieterveners als er meer animo is voor vrijstaand dat er meer vrijstaand komt.	Mag er ook aardwarmte installatie of denken jullie hierover na? Concrete plannen? Info over hoe kom je in aanmerking? Tegen elkaar op bieden/loting? Laat Gieterveners voor gaan. Ik zou graag terugkomen naar Gieterveen. Moet het huis er staan zoals aangegeven op de plattegrond? Moeten er vergunningen komen voor dakkapel/schuttingen/ overkapping? Hoe gaat het met hemelafvoer?
[redacted]	Zou mooi zijn voor de leefbaarheid van Gieterveen dat Gieterveners voorrang krijgen. Iets meer vrijstaande Uitbreiding meer bij het door betrekken.	Zorg dat het betaalbaar blijft ook voor de starters. Twee uitgangswegen creëren bij vondelpad.
[redacted]	Mooi plan, fijn dat de uitvoering nabij is. Binnen Gieterveen veel behoefte om plek aan Gieterveners te huisvesten. Hopelijk komt er voorrang voor mensen uit Gieterveen.	Ik zou graag meer inzicht willen hebben over de prijs van starterswoningen.
[redacted]	Wij wonen momenteel in Gieterveen en zijn hier opgegroeid. Daarom zouden	- Onze voorkeur gaat uit naar dat het opgeleverd wordt. Maar dat we wel

[redacted]	wij hier graag willen blijven en zou het top zijn als inwoners van Gieterveen voorrang krijgen. We zijn benieuwd hoe duur alles wordt, wanneer het verkocht wordt en wanneer dit allemaal bekent wordt gemaakt.	mogen meedenken en niet te veel beperkt wordt. - Hoe zit het met de indeling van de kavel, hoe groot is ht huis, hoe lang is de oprit, hoe ver naar achter staat het huis etc. - Wordt er met de prijzen rekening gehouden met de starterslening? - Komen er ook regels dat je minstens zo lang moet blijven wonen? Dat hebben we liever niet. - Onze voorkeur gaat nu uit naar een 2 onder 1 kap. Maar als het meerdere jaren duurt, willen we liever vrijstaand. - Hebben we inspraak in de straatnamen?
[redacted]	Mooi plan, mooie mix tussen huur en koop.	Voor starters een hogere lening bijv. Zodat ook zij een kans krijgen.
[redacted]	Heel goed plan. Goed voor Gieterveen (School). Goed v.h. dorp!	Daar de ontsluitingsweg aan de Veenakkers komt, moeten er eigenlijk drempels in de weg komen. Er wordt nu al veel te hard gereden! Snelheidsborden helpen niet!! Misschien nog een tekening van het plan in de schakel??
[redacted]	Algemeen prima, zorg dat het dorpse uitstraling behouden blijft!	Geen eenheidsworst! Huizen van hetzelfde type, kunnen best verschillend zijn. Het (doodlopend voor verkeer) bestaande laantje bij huidige bouw aan (n123) mag geen ontsluiting worden.
[redacted]		Wanneer er geen ruimte is om te recreëren willen mensen er ook niet wonen.
[redacted]	Mooi plan, goed voor het dorp.	Eerst was er spraken van dat de uitgang naar de Herenwegnoord zou gaan, nu naar de Veenakkers. Er zijn graskeien langs de Herenweg Noord gelegd, behalve de laatste 200

		meter bij de ijsbaan niet. Dit was in verband met dat de uitgang van het plan hier kwam. Maar nu dat, dat niet het geval is kunnen we hier nu ook gras keien. Het is hier alweer behoorlijk gevaarlijk.
[redacted]	Fantastisch +10% inwoners in Gieterveen, +10% woningen in Gieterveen.	Aan zowel Veenakkers als Herenweg Noord een ontsluitingsweg. Uitvoering op basis van projectontwikkeling i.p.v. collectief opdrachtgeverschap.
[redacted]	Wij vinden het een slecht plan. De locatie is erg nat. De ligging t.o.v. het Vondelpad is een stuk lager. Wij vrezen dat wij hinder gaan krijgen van overlast.	De uitbreiding is beter te realiseren bij de scholen het sportpark.
[redacted]	Ik vind het plan te groot voor Gieterveen. We hebben al geen voorzieningen. O.V. etc. Ruimte tussen de woningen Vondelpad en Nieuwbouw te krap. Te weinig groen. Wat er nu staat is groot en deels kapot.	Ontsluiting via Herenwegnoord maak er 30km zone van met drempels. Mag er wel gebouwd worden naast het natuurgebied?
[redacted]	Ziet er goed uit. Hopelijk worden de koopprijzen niet gte hoog zodat een starter ook een kans krijgt een woning te kopen/huren.	Hou iedereen op de hoogte van de voortgang!
[redacted]	Het is goed dat er woningbouw plaatsvindt. Dit voor de leefbaarheid. In jullie plan mis ik een speelplek voor de kinderen. Tevens zijn de parkeerplekken voor de rijwoningen nihil.	Graag zou ik een tweede ontsluitingsweg willen zien aan de Herenweg-Noord. Geen puinpad!
[redacted]	Verbinden Vonderpad nieuwbouw om het geheel bij het dorp aan te trekken.	Verkoop bij voorkeur aan (startende) Gieterveenders.
[redacted]	Goed idee, impuls voor het dorp	Indien mogelijk Gieterveen inwoners/starters voorrang geven. Richtprijzen geven.
[redacted]	Het plan ziet er goed uit en is goed voor de	Indien mogelijk sociaaleconomische binding

[redacted]	doorstroming in het dorp. Mooi dat er ook sociale koopwoningen komen, zodat starters kunnen worden bediend.	toepassen. Het is raadzaam om de rijen half vrijstaande woningen projectmatig te verkopen. Voor kopers is dit simpeler, omdat je niet op zoek hoeft naar een medebouwer en de totale prijs direct inzichtelijk is. Het geen makkelijker is bij het verkrijgen van de hypotheek.
[redacted]	Mooi opgezet plan. Wanneer worden de kavels vrijgegeven. (Hoe kom ik hier achter) Hebben inwoners Gieterveen/Vonderpad voorrang?	Graag bos herenweg opnieuw. Bomen niet oké. Graag eigen aannemer uitzoeken. Wat wordt de prijs van de kavels? Goede afwatering + riolering > Geen invloed op plan Vonderpad -> Dat is namelijk niet goed.
[redacted]	Mooi plan, duidelijk plan. En er zijn mogelijkheden voor iedereen ook voor starters.	Zorg wel dat Gieterveenders voorrang krijgen. Toch een dorp waar mensen blijven. En niet graag weggaan! Gieterveen wil ook verjongen en zorgen dat de verengingen in leven blijven.
[redacted]	Een duidelijk en leuk plan. Goed voor z'n klein dorp.	Eerst wel Gieterveeners de keuze geven. Wel 1 bouwbedrijf zou ik zeggen. Evenemententerrein op de ijsbaan (asfalt op de ijsbaan) Sneller schaatsen + een leuke plek voor evenementen.
[redacted]	Ik vind het fantastisch, leuk! Verjonging van het dorp. Zo snel mogelijk.	Bouwbedrijf Speelman is een hele goede optie, werkelijk waar.
[redacted]	Ziet er prachtig uit, mooie groei voor Gieterveen zowel voor jong en oud.	Hopelijk gaat het snel van start.
[redacted]	Leuk plan en goed voor de omgeving. Super dat de verschillende doelgroepen een nieuwe kans krijgen.	Denk goed na over fasering. Alles in één keer is wat veel voor Gieterveen. Hopelijk is er ruimte voor een mooi ontwerp.
[redacted]	Mooi plan	Dat inwoners/starters uit Gieterveen voorrang krijgen op een woning. Uitweg via hereweg-noord 2

		veenakkers. Goeie afwatering van het nieuwe plan, niet dat het invloed heeft op het oude plan.
[redacted]	Zeer goed idee. Had al jaren eerder moeten gebeuren. Zodat eigen jeugd eindelijk in aanmerking kan komen voor een woning.	Ervoor zorgen dat eigen inwoners van het dorp voorrecht hebben tot koop of huur.
[redacted]	Goed plan. Wat hard nodig is voor het dorp.	Kijk naar een 2e verbindingsweg voor een beter geheel. En laat de 2e onder 1 kap ook echt betaalbaar zijn voor starters. Zorg voor zoveel mogelijk Gieterveners voor het dorp!
[redacted]	Mooi plan. We zouden wel interesse hebben in de vrijstaande woningen. Wij hadden graag wat extra info gehad. Hopende dat dit snel gerealiseerd kan worden.	Vragen: - moet er geheid worden of kan het op vaste grond? - Waar is de prijs 325.000 voor? Ook voor de vrijstaande woningen?
[redacted]	Helemaal top. Goed initiatief en hopelijk een mooie kans voor de jeugd.	Graag inwoners van de gemeente voorrang!
[redacted]	Goed plan, maar er is nog niets concreet. Er is geen om al iets vast te kunnen leggen. Zoals een kavel aankopen of een projectontwikkelaar die het gaat regelen. Deze plek heeft al een hele tijd als bestemmingsplan woningbouw.	De plannen moeten concreet gemaakt worden. Ook zou ik graag zien dat inwoners van Gieterveen en directe omgeving voorrang krijgen op het vastleggen van een plek.
[redacted]	Mooi plan voor de leefbaarheid van het dorp. Ik hoop dat ze de ijsbaan verharden.	Wordt de weg doorgetrokken naar de Hereweg? Zijn de plannen qua opstelling vast (huisindeling)? Meer opties voor vrijstaand. Mogen de Gieterveners eerst?
[redacted]	Eerst even schrikken, maar uitbreiding is ook goed. Vind het wel bijzonder dat er maar 1 aansluitingsweg is, lijkt mij niet wenselijk	Zorgen voor betere sociale voorzieningen. ER is totaal geen openbaar vervoer, geen winkels, een te kleine school enz. Gieterveen heeft

	iedereen moet dwars door het dorp. Is niet veilig voor de schoolgaande kinderen.	niks te bieden. Dat zal anders moeten.
[redacted]	Het is een mooi streven en brengt reuring in het dorp. Wellicht dat er ook weer een winkel o.i.d. kan komen.	Kies een andere ontsluitingsweg of kies voor veenakkers en herenweg.

Reacties collega's

[redacted]
Het was niet voor iedere inwoner duidelijk dat het om een inloopbijeenkomst ging. Dit moet nog duidelijker worden uitgelegd. Noemde met name de ontsluitingsweg en de mogelijkheden voor hulpdiensten. Een ontsluiting aan twee kanten is wenselijk: die is er overigens wel, maar staat niet duidelijk op de tekening. De meningen over het verharden verschillen. Er zijn inwoners die de ontsluiting willen laten verharden en anderen weer niet. Inwoners spreken vanuit de plek waar zij wonen.

[redacted]
Vond een opvallende reactie van een inwoner die aangaf dat het zonde is dat het een nieuwbouwwijk wordt waar alle woningen op elkaar lijken. Waar kunnen we nog informatie vinden?

[redacted]
Sprak met [redacted] (bewoner Vonderpad). Vindt het te nat: er wordt gebouwd in een modderpoel. Moet iets gedaan worden als we uitbreiden. Ze vinden het zonde dat alleen een fietspad het plan met de rest van het dorp verbindt. Er is nauwelijks gesproken over het evenemententerrein, behoudens dat de nieuwe plek prima is. Verder jongeren die zelf willen bouwen en dan direct vrijstaand. We willen graag wonen in Gieterveen, maar wordt er dan ook nagedacht over voorzieningen. Verder was de vraag wie het onderhoud gaat doen van het bos (meer bomen plaatsen die tegen nattigheid kunnen: Elzen).

[redacted]
Als je de plek wilt verlaten via de ontsluiting, dan moet je helemaal rondrijden. Een inwoner van de Veenakkers was ontstemd dat hij niet persoonlijk uitgenodigd was voor een gesprek. Kijkt vooral naar het volgend project voor woningbouw langs de ontsluitingsweg. Er is huiswerk te doen ten aanzien van de ontsluiting.

De drie omwonenden langs de Veenakkers heeft [redacted] ook gesproken. Die zijn allemaal negatief over het plan en willen niet dat de weg er komt. Nattigheid kwam ook aan bod: waarom wordt er gebouwd op deze locatie? Aan de andere kant: het plan ligt er al dertig jaar, dus waarom wordt er hier gebouwd.

[redacted]
Een mevrouw die negatief was, omdat ze binnenkort haar uitzicht kwijtraakt. [redacted] sprak een groepje jongeren. Die vroegen zich af of ze ook zelf kunnen bouwen. [redacted] adviseerde dit te noteren op het formulier. Er was een man die [redacted] vertelde dat er twintig jaar geleden niet gebouwd kon worden, omdat er te weinig voorzieningen waren 20 jaar geleden. Dit zou ergens

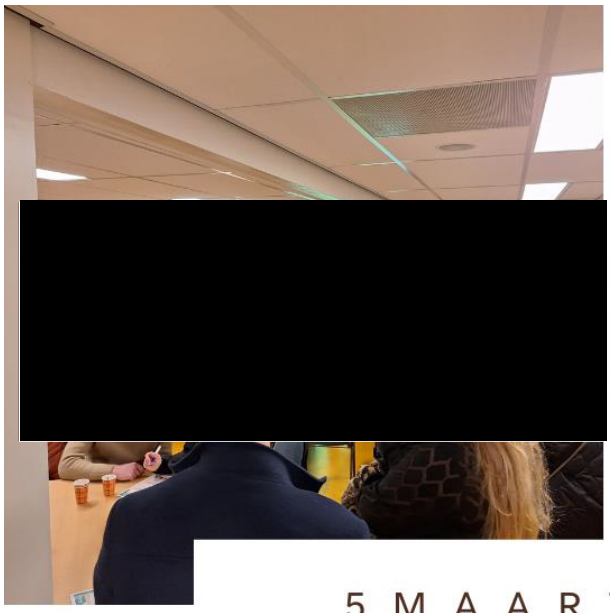
op een website moeten staan van Aa en Hunze (in een oud document en richting gevend aan bouwen in grote kernen)

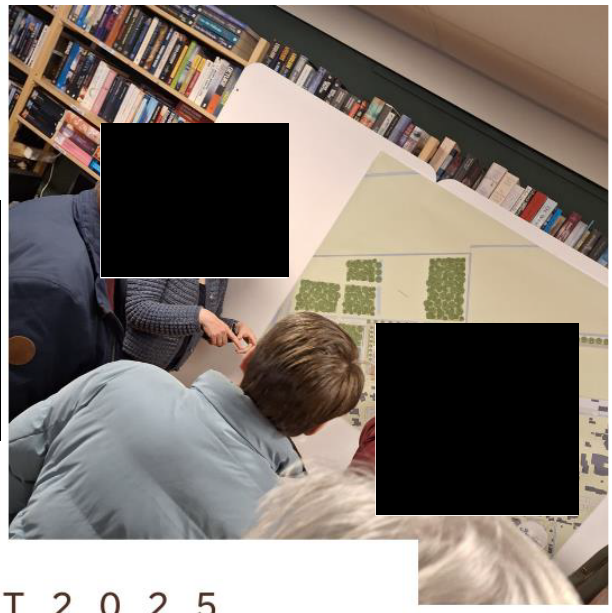
[redacted]

Sprak een groep van middelbare leeftijd: die vroegen nadrukkelijk of het mogelijk is om kavels uit te geven in plaats van te verkopen aan projectontwikkelaars. Projectmatige bouw is zeer realistisch. [redacted] was ook aanwezig: die merkte op dat een groep huurders op zoek is naar koopwoningen. Iedereen vindt het plan heel mooi, mooie stedenbouwkundige opzet. Ontsluiting blijft een heikel punt. Geluid was met name dat de bouw zo snel mogelijk moet starten. Wanneer is het plan planologisch klaar. Houd goed rekening met water en riolering (ook gevolgen bestaande bouw).

[redacted]

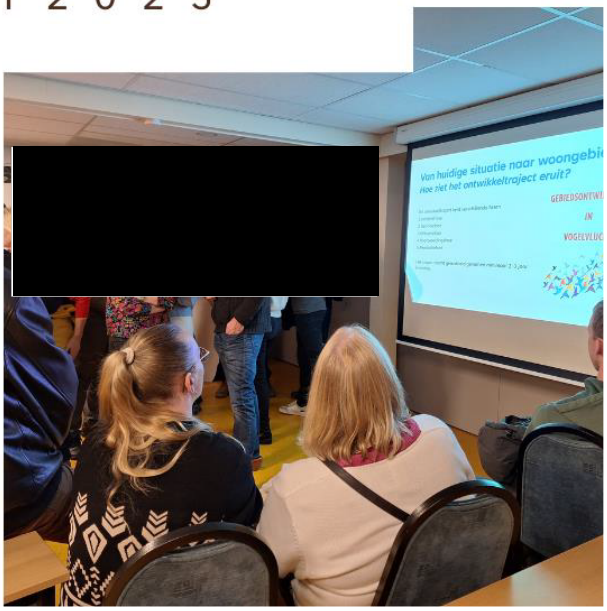
Veel jongeren en jeugd gezien. Er is veel interesse. Zo'n 200 bezoekers gezien en mijns inziens voldoet het aan een grote behoefte. Veel positieve geluiden gehoord, ook over de mix van de woningen. Water is wel als aandachtspunt genoemd, houdt rekening met de bestaande wijk. De wijk is niet verbonden met de rest van het dorp, goed uitleggen waarom dit dan is.





5 MAART 2025




Van huidige situatie naar woongebi
Hoe ziet het ontwikkeltraject eruit?

Bijlage 11 - Ingekomen reactie voorafgaand aan inloopbijeenkomst

Onderwerp: FW: Nieuwbouw Gieterveen
Bijlage:

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 4 maart 2025 15:20
Aan: Aa en Hunze <gemeente@aaenhunze.nl>
Onderwerp: Nieuwbouw Gieterveen

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij je de afzender kent en weet dat de inhoud veilig is. Bij twijfel neem altijd contact op met de Servicedesk.

Geachte,
Aangezien ik niet aanwezig kan zijn bij de inloopavond op woensdagavond 5 maart wil ik graag bij deze wat kanttekeningen plaatsen ten aanzien van genoemde plannen:
U heeft het over kleinschalige uitbreiding, echter het betreft een uitbreiding van het bestaande dorp met bijna 10%!! Dat is een meer dan substantiële uitbreiding van het dorp.
Het meerendeel van de plannen behelst sociale bouw. En dat in een dorp met geen voorzieningen! Geen openbaar vervoer, geen supermarkt, niets van dat alles. Geen huisarts, geen tandarts, geen apotheek.
In dit dorp heb je eigenlijk een auto nodig. Maar op het moment dat je een auto bezit, ik spreek uit persoonlijke ervaring, kom je als minima niet in aanmerking voor sommige regelingen van de gemeente(kwijtschelding heffingen) .
Het huidige veld is echt een speelveld voor jeugd en een veld voor evenementen. Immers, het terrein waar vroeger de basisschool stond en een tijdlang gebruikt werd, is daar ook niet meer voor beschikbaar.
Verdere overwegingen,
Is de capaciteit van de basisschool voldoende voor (veel) extra leerlingen?
De rand van het veld is een doorgangsroute voor wild. Heel veel reeën gebruiken deze route als verbinding tussen de Hereweg noord en de veenakkers naar achterliggende landerijen aan beide zijde. Dergelijke grootschalige nieuwbouw betekent een ernstige verstoring.

Er zijn veel betere locaties denkbaar, en dan denk in vooral aan Gieten waar het voorzieningen aanbod vele malen geschikter is!! Deze megalomane nieuwbouw past m.i. totaal niet in een kleine kern als Gieterveen.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Bijlage 12 – Inspraakreactie 1

Onderwerp: FW: Nieuwbouw Gieterveen
Bijlage:

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 4 maart 2025 15:20
Aan: Aa en Hunze <gemeente@aaenhunze.nl>
Onderwerp: Nieuwbouw Gieterveen

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij je de afzender kent en weet dat de inhoud veilig is. Bij twijfel neem altijd contact op met de Servicedesk.

Geachte,
Aangezien ik niet aanwezig kan zijn bij de inloopavond op woensdagavond 5 maart wil ik graag bij deze wat kanttekeningen plaatsen ten aanzien van genoemde plannen:
U heeft het over kleinschalige uitbreiding, echter het betreft een uitbreiding van het bestaande dorp met bijna 10%!! Dat is een meer dan substantiële uitbreiding van het dorp.
Het meerendeel van de plannen behelst sociale bouw. En dat in een dorp met geen voorzieningen! Geen openbaar vervoer, geen supermarkt, niets van dat alles. Geen huisarts, geen tandarts, geen apotheek.
In dit dorp heb je eigenlijk een auto nodig. Maar op het moment dat je een auto bezit, ik spreek uit persoonlijke ervaring, kom je als minima niet in aanmerking voor sommige regelingen van de gemeente(kwijtschelding heffingen) .
Het huidige veld is echt een speelveld voor jeugd en een veld voor evenementen. Immers, het terrein waar vroeger de basisschool stond en een tijdlang gebruikt werd, is daar ook niet meer voor beschikbaar.
Verdere overwegingen,
Is de capaciteit van de basisschool voldoende voor (veel) extra leerlingen?
De rand van het veld is een doorgangsroute voor wild. Heel veel reeën gebruiken deze route als verbinding tussen de Hereweg noord en de veenakkers naar achterliggende landerijen aan beide zijde. Dergelijke grootschalige nieuwbouw betekent een ernstige verstoring.

Er zijn veel betere locaties denkbaar, en dan denk in vooral aan Gieten waar het voorzieningen aanbod vele malen geschikter is!! Deze megalomane nieuwbouw past m.i. totaal niet in een kleine kern als Gieterveen.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Bijlage 13 – Inspraakreactie 2

Gieterveen 9-3-2025

Van
[redacted]
[redacted] Gieterveen
[redacted]@hotmail.com

Gem[illegible] Hunze
Ingek: 11 MAART 2025
Nr
T

Aan
Gemeente Aa en Hunze
College van Burgermeester en Wethouders
(afdeling Ruimtelijke Ordening)
Postbus 93
9460 AB Gieten

Betreft: Bezwaar tegen geplande aanleg van de weg nieuwbouw Richting Veenakkers

Geachte heer / mevrouw,

Met deze brief maken wij formeel bezwaar tegen de geplande aanleg van de weg nieuwbouw Richting Veenakkers.
Ons bezwaar is gebaseerd op de aanzienlijke impact die deze weg zal hebben op ons woongenot, privacy, rust en veiligheid.

Redenen voor bezwaar:

1 Aantasting woongenot en privacy

De geplande weg zal ervoor zorgen dat koplampen van auto's direct onze woning inschijnen, met name tijdens de ochtend- en avond uren.
Dit vormt een blijvende inbreuk op onze privacy en woongenot.

2 Geluidsoverlast

De geplande weg zal ook zorgen voor geluidsoverlast. Denk aan afremmende en optrekkende auto's en vrachtverkeer.
De geplande weg komt namelijk direct voor ons huis, op Veenakkers 46.

3 De ligging van ons huis

Ons huis op nummer 46 staat in verhouding tot de andere woningen aan de Veenakkers het dichtst op de weg.
Precies tegenover ons huis is de nieuwe weg gepland.

4 Verkeersveiligheid en T splitsing

Voor ons huis zal een T splitsing worden aangelegd, deze zorgt voor een grotere verkeersdruk en mogelijke onveilige situaties, ook bij ons eigen gebruik van onze oprit.

5 Alternatieven

Wij verzoeken U om alternatieve oplossingen te overwegen, zoals een weg op grotere afstand van onze woning. Bijvoorbeeld even verderop in de bocht (bij de bankjes), waar geen huizen staan, en daardoor minder overlast veroorzaakt wordt.

6 Vrij Uitzicht

Enkele jaren geleden is er een windmolen geplaatst achter ons huis, recht tegenover onze oprit. Hiervan ondervinden wij veel hinder en geluidsoverlast, vooral als we buiten zitten. Ook kijken we er ook altijd tegenaan.
Als nu ook aan de voorkant het vrije uitzicht belemmerd wordt door een nieuwe weg hebben we dus aan beide kanten geen vrij uitzicht en rust meer.
Sinds de bekendmaking van de geplande weg tegenover ons huis ervaren wij veel spanning en slapen we slecht.
Het veroorzaakt heel veel onrust bij ons

7 Waarde vermindering Woning

Door de geplande weg zal onze woning sterk in waarde dalen, gezien er dan geen vrij uitzicht meer is.

Wij verzoeken U om ons bezwaar grondig in behandeling te nemen en bovenstaande punten mee te nemen in Uw besluitvorming. Mocht U aanvullende informatie of verduidelijking wensen, dan zijn wij uiteraard bereid om onze standpunten verder toe te lichten.

Wij zien graag Uw schriftelijke bevestiging van ontvangst van dit bezwaar tegemoet, evenals een reactie waarin U uiteenzet hoe onze bezwaren worden meegenomen in het verdere proces.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente AA en Hunze

College van burgermeester en Wethouders

(afdeling Ruimtelijke ordening)

Postbus 93

9460 AB

Gieten

Bijlage 14 – Inspraakreactie 3

Gemeente Aa en Hunze
Ingek. 14 MAART 2025
Nr.

Gemeente bestuur Aa en Hunze
Spiekersteeg 1
Gieten

Gieterveen, 12 maart 2025

Geacht gemeente bestuur,

Naar aanleiding van de eventueel aan te leggen ontsluitingsweg van de geplande nieuwbouw richting de Veenakkers hebben wij een aantal bezwaren:

1. Wij vrezen dat we dat we last krijgen van de verlichting van de auto's in ons huis en we met de gordijnen dicht moeten zitten en dat zal toch niet de bedoeling zijn.

2. Het optrekken en afremmen geeft lawaaioverlast.

3. Op de Veenakkers vanaf De Hilte wordt over het algemeen veel te hard gereden en de ontsluitingsweg wordt zo te zien een brede weg, zodat daar naar verwachting ook flink gas wordt gegeven, want iedereen heeft haast, bovendien heeft deze weg dan ook nog eens voorrang. Wij vrezen dus regelmatig een KLETS, PATS, BOEM, te horen met alle gevolgen van dien en daar zitten we niet op te wachten.

4. Het verkeer op de richting de Broek (richting Dorpshuis) neemt toe en daar is het al niet ruim, men kan elkaar daar amper aan passeren.

5. Verder daalt onze woning in waarde.

Wij stellen voor om toch de ontsluitingsweg aan te sluiten op de Hereweg, daar gaat nu ook al veel verkeer langs verbeter deze, dat is veel veiliger en geeft veel minder overlast. Ook een optie is om de Meertensweg door te trekken, dan hoort de nieuwe nieuwbouw echt bij het dorp.

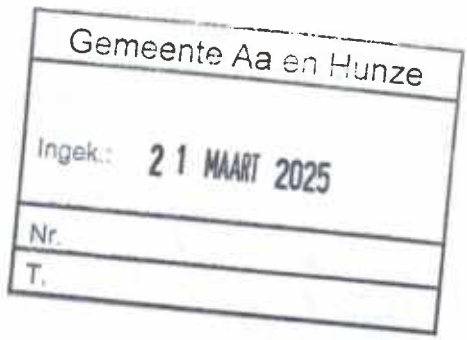
Een veel logischer en betere oplossing om het huidige nieuwbouwplan los te laten en te kiezen voor een uitbreiding aan de Boerendijk en Schipperspad, daar is het niet zo'n moddergat als waar nu voor gekozen is. Bovendien liggen school , Dorpshuis en sportgelegenheid veel centraler. Ook is er geen ontsluitingsweg nodig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage 15 – Inspraakreactie 4

Van:
[redacted]
[redacted]
[redacted] Gieterveen
[redacted]
Email: [redacted]@hotmail.com



Gieterveen 20 maart 2025

Aan:
Gemeente Aa en Hunze
College van Burgemeester en Wethouders
Afdeling Ruimtelijke Ordening
Spiekersteeg 1
9561 BH Gieten

Betreft: Bezwaar tegen geplande aanleg van de weg nieuwbouw richting Veenakkers
Nr: 2024-016930

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief maak ik formeel bezwaar tegen de geplande aanleg van de weg die op akker "sectie: K perceel nummer: 38 " nabij mijn woning aan de Veenakkers 48 gepland is. Mijn bezwaar is gebaseerd op de aanzienlijke impact die deze weg zal hebben met name op mijn woongenot, rust, privacy en de leefbaarheid van mijn omgeving.

Redenen voor bezwaar:

1. Aantasting woongenot en privacy

De geplande weg zal ervoor zorgen dat koplampen van ± 68 auto's die vanaf het nieuwe woonplan, in rechte lijn direct in mijn woonkamer schijnen vooral wanneer deze afslaan richting de N33, met name tijdens het tijdvak in de ochtend tussen 7:00 - 8:00 uur en avonduren 17:00 - 18:00 uur. Dit vormt een blijvende inbreuk op mijn privacy, rust en woongenot wat ik nu heden ten dagen wel ervaar, en de reden is dat ik hier ben komen wonen in Gieterveen.
De reden van bezwaar komt voort uit de verkregen informatie die mij is toegekomen vanuit de voorlichtingsavond en mijn bezoek aan het gemeentehuis te Gieten.
Dat er geen gedegen inventarisatie en onderzoek is geweest van de te verwachten overlast.
En omdat er is gerekend met een tijdvak in etmaal, wat naar mijn inziens niet reëel is en de problematiek omzeild.

2. Geluidsoverlast door verkeersheuvel

Op slechts 12 meter van mijn woning op de Veenakkers 48 is een verkeersheuvel aanwezig. Deze combinatie van de verkeersheuvel en de geplande weg 100 meter verderop die uitkomt op een T-splitsing en daar bijkomend dat de Veenakkers geen voorrangsweg is, zal betekenen dat er voortdurend geluidsoverlast door afremmende en optrekkende voertuigen zal zijn, met daar bijkomend extra pieken tijdens de ochtend en avonduren. En niet te vergeten de nodige geuren van de uitlaatgassen.

3. Extra verkeersdruk door nieuwe woningen

Met de realisatie van 40 extra nieuwe woningen in het dorp is de verwachting dat de verkeersdruk op de Veenakkers aanzienlijk zal toenemen zeker met de extra ± 68 nieuwe auto's die toebehoren aan de inwoners van het nieuwe woonplan. Vooral tijdens ochtend en avonduren wanneer bewoners naar hun werk reizen en niet te vergeten ook nog 300 auto's vanuit de dorpskern. Met bovenstaand geschetst zal er rond ± 368 voertuigen in de ochtend en avonduren voor mijn woning rijden. Deze toename van verkeer vergroot de negatieve impact op mijn leefomgeving.

4. Verkeersveiligheid en T-splitsing

Voor mijn huis zal een T-splitsing worden aangelegd met recht van voorrang, wat zorgt voor een grotere verkeersdruk, onveilige verkeerssituaties, mogelijke opstoppingen en filevorming, vooral in drukke tijden. Hierin worden de schoolgaande kinderen niet ontzien waarin hun veiligheid niet kan worden gegarandeerd die in hetzelfde tijdvak naar school gaan.

5. Alternatieven

Zijn er andere alternatieven onderzocht om niet direct de bewoners op de Veenakkers te belasten?

Het is namelijk niet bekend (gemaakt) of er alternatieven zijn onderzocht en aantoonbare studies zijn opgesteld die ik op d.d. 12 maart 2025 per mail heb opgevraagd (Woo-verzoek) waarvan ik op 18 maart 2025 per mail een bevestiging heb gekregen dat de verwerking nog 4-6 weken kan duren. Ik verzoek u vriendelijk om hiermee rekening te houden bij de behandeling van mijn bezwaar en om mij in de gelegenheid te stellen eventuele aanvullende informatie te overleggen zodra deze beschikbaar is.

Ik vraag u om alternatieve oplossingen te overwegen.

Om het huidige plan te herzien en de Herenweg-Noord opnieuw te beoordelen en mee te nemen in de besluitvorming. Omdat het nieuwbouwplan naar verwachting ± 68 extra auto's gegenereerd die de Herenweg-Noord niet extra zal belasten. En daarbij het woongenot van de direct aanwonenden aan de Veenakkers niet zal aantasten. Ondanks de geachte ongeschiktheid vanuit de gemeente zijn optiek zal de Herenweg-Noord zich met het nieuwe woonplan tot een ringweg van het dorp vormen.

Gezien vanuit mijn observatie heden ten daag hier al sprake van is.

Hierdoor zal de gemeente onvermijdelijk in de nabije toekomst toch rekening dienen te houden met de nodige investeringen die q.a. budget wellicht dit jaar niet past maar op de lange termijn toch gemaakt dienen te worden.

2e Alternatief; een weg op grotere afstand van onze woningen (betrokkenen, aanwonende)

De geplande weg te herzien en deze op de grens van perceel K37 en K36 en perceel K61 en aangrenzend K829 te plaatsen die uitkomend op Veenakkers tegenover perceel K223 en K222

Bijkomend voordeel is dat de bocht van de Veenakkers een remmend effect heeft wat weer ten goede komt aan de verkeersveiligheid.

7. Waarde van het huis

Onroerend goed waarde: dat de waarde van het huis en omliggende eigendommen zal dalen als gevolg van de nieuwe verkeerssituatie en inbreuk op privacy, geluid en lichtoverlast.

Door deze waardedaling zie ik mij genoodzaakt indien niet afgeweken wordt van het huidige plan hiervoor nadeelcompensatie te vragen.

Ik verzoek u mijn bezwaar grondig in behandeling te nemen en bovenstaande punten mee te nemen in uw besluitvorming. Mocht u aanvullende informatie of verduidelijking wensen, dan ben ik en betrokkenen uiteraard bereid om onze standpunten verder toe te lichten.

Ik zie graag uw schriftelijke bevestiging van ontvangst van dit bezwaar tegemoet, evenals een reactie waarin u uiteenzet hoe mijn bezwaren worden meegenomen in het verdere proces.



Gieterveen

Gemeente Aa en Hunze
Ingek.: 21 MAART 2025
Nr.

Gemeente Aa en Hunze
College van Burgemeester en Wethouders
Afdeling Ruimtelijke Ordening
Spiekersteeg 1
9561 BH Gieten