

Raadsvoorstel

Raadsvergadering	:	5 februari 2026 (opiniërend)
d.d.	:	19 februari 2026 (besluitvormend)
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Aa en Hunze, Schreierswijk Gasselternijveen
Portefeuillehouder	:	wethouder I. Berghuis

Onderwerp

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Aa en Hunze, Schreierswijk Gasselternijveen.

Voorgesteld besluit

1. de zienswijzenota (**bijlage 3**) vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan “*Schreierswijk Gasselternijveen*” d.d. 16-06-2025 (**bijlage 4**) als beleidsregel vast te stellen;
3. het wijzigingsbesluit aangeduid als ‘*Wijzigingsbesluit omgevingsplan Schreierswijk te Gasselternijveen*’ zoals bijgevoegd in **bijlage 2** vast te stellen;
4. voor het wijzigingsbesluit geen exploitatieregels vast te stellen;
5. voor het wijzigingsbesluit geen plan-MER vast te stellen;

Procesbeschrijving

Met voorliggend raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om voor het eerst sinds de invoering van de Omgevingswet een wijziging van het Omgevingsplan vast te stellen (het zogenaamde *wijzigingsbesluit*). Het Omgevingsplan is de ‘opvolger’ van het bestemmingsplan, en maakt met wijzigingen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Met de voorgestelde wijziging wordt het realiseren van een woonwijk van 44 woningen mogelijk gemaakt in Gasselternijveen.

Bij het wijzigen van het Omgevingsplan is, net als dit bij het vaststellen van een bestemmingsplan het geval was, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afd. 3.4 Awb) van toepassing. Dit betekent dat in de procedure (naast participatie en bestuurlijk vooroverleg met de overlegpartners zoals Provincie en Waterschap) het ontwerp wijzigingsbesluit reeds ter inzage heeft gelegen en eenieder daarop middels zienswijzen heeft kunnen reageren.

Met dit raadsvoorstel wordt u – kort geschetst - gevraagd om twee besluiten te nemen:

1. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen en
2. de procedure af te ronden door het voorgestelde wijzigingsbesluit vast te stellen.

Aanleiding

Het wijzigingsbesluit maakt de realisatie van een woonwijk mogelijk (getiteld “*Schreierswijk*”) van 44 woningen in Gasselternijveen. Het betreft een particulier initiatief, de gemeente heeft in deze een faciliterende rol bij het doorlopen van de planologische procedure. In het voortraject heeft afstemming plaatsgevonden over o.a. de gemeentelijke uitgangspunten en het gemeentelijk beleid. Daarnaast geldt er (landelijke) wet- en regelgeving en gelden ook de Provinciale Omgevingsverordening en de Waterschapsverordening. Het wijzigingsbesluit wordt voorzien van een toelichting waarin deze aspecten zijn benoemd. Ditzelfde geldt van het overleg met de overlegpartners (o.a. Enexis, Veiligheidsregio, Provincie, Waterschap) en de uitgevoerde participatie (hier wordt verderop op ingegaan).

Van belang om extra te benoemen zijn twee aspecten:

- Het woonprogramma is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst staan o.a. verplichtingen over de realisatie, het openbaar gebied, opwaardering van de ontsluitingsweg, kostenverhaal, nadeelcompensatie, etc. Het vastgelegde programma bestaat sluit aan bij de voorgestelde Wet regie op de Volkshuisvesting:
 - (i) *5 (vijf) woningen die kwalificeren als ‘Sociale huurwoning’:*
 - (ii) *4 (vier) woningen die kwalificeren als ‘Middenhuur’:*
 - (iii) *5 (vijf) woningen die kwalificeren als ‘Goedkope koop’: woningen met een vrij op naam prijs van maximaal EUR 325.000,-;*
 - (iv) *14 (veertien) woningen die kwalificeren als ‘Betaalbare koop’: woningen met een vrij op naam prijs van maximaal EUR 420.000,- ;*
 - (v) *16 (zestien) woningen die kwalificeren als ‘Vrije koop’: woningen met een vrij op naam prijs zonder maximum.*
- We zitten momenteel in een overgangsfase van Wet ruimtelijke ordening naar Omgevingswet. Dit betekent o.a. dat er nog niet één gebied dekkend Omgevingsplan is dat alle regels omvat die gelden voor de fysieke leefomgeving. Op dit moment hebben gemeenten tot 2032 de tijd om daaraan te werken. Daarmee is het nieuwe stelsel vrij complex en kan lastig te raadplegen/ lezen zijn voor onze inwoners. Daarom is ervoor gekozen om een uitgebreid Beeldkwaliteitsplan (BKP) op te stellen dat naast regels over de uiterlijke verschijning, ook bouwregels omvat. Hierdoor geeft het BKP goed weer wat waar gebouwd kan worden. Deze regels zijn ook juridisch verankerd in het Omgevingsplan.

Zoals eerder aangegeven hoort bij het wijzigingsbesluit een toelichting. Daarin worden alle relevante (milieu)aspecten beschreven, net als de beleidskaders (zoals de gemeentelijke Woonvisie). Ook zijn de uitgevoerde onderzoeken en het participatieverslag toegevoegd. Deze stukken hebben eveneens ter inzage gelegen. De overlegpartners; de Provincie en het Waterschap, hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben en kunnen zich vinden in de

voorgenomen wijziging. Tijdens de ter inzagelegging zijn er 4 zienswijzen ingediend. Onder 'participatie' en 'zienswijzen' wordt hier verder op ingegaan.



Afbeelding: de stedenbouwkundige opzet van de Schreierswijk uit het beeldkwaliteitsplan.

Participatie

Bij particuliere initiatieven is het toepassen van participatie een verplichting voor de initiatiefnemer. Daarbij heeft de gemeente een terughoudende rol. Echter vanuit het belang van woningbouw en de rol van de gemeente om planologisch te faciliteren, denken medewerkers van de gemeente graag mee over de vorm en opzet van participatie, de communicatie en zijn de medewerkers aanwezig tijdens de bijeenkomst/participatieavond. Het participatieverslag (zie toelichting) dient te worden opgesteld door de initiatiefnemer.

Het participatieproces is anders verlopen dan op voorhand gedacht door een informerende brief van de netbeheerder waarop de eerste contouren van de beoogde woonwijk zichtbaar waren (overigens een oude afbeelding). Daar is binnen 24 uur op gereageerd met een gezamenlijke brief vanuit de gemeente de en initiatiefnemer. Hierin werd een participatieavond aangekondigd, welke heeft plaatsgevonden op 7 mei 2025. De keukentafelgesprekken met direct omwonenden hebben met enkelen voor de participatieavond plaatsgevonden en met enkele omwonenden erna (oorspronkelijk was de bedoeling om al deze gesprekken voorafgaand aan de participatiebijeenkomst te voeren). Met ruim 150 belangstellenden was de participatieavond goed bezocht. Er was veel belangstelling voor het initiatief en velen wilden zich inschrijven voor een woning. Vanuit de directe omgeving waren er ook enkele kanttekeningen en zijn er (zie ook de zienswijzennota)

er aanpassingen doorgevoerd om de ontwikkeling te verbeteren. Daarmee wordt het participatietraject als positief beschouwd.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Naast het participatieproces zijn nog een tweetal andere ontwikkelingen die op enige wijze als maatschappelijke betrokkenheid/ ontwikkelingen kunnen worden gezien. Op 7 oktober 2025 is er een brief aan uw raad gericht (zaaknummer 2025-018474) met daarin 13 handtekeningen van bewoners van de Dollard, waarin zij pleiten voor 'meer groen' in de Schreierswijk. Hierbij wordt het voorstel gedaan voor een bredere groenstrook, zoals deze ook in door reclamanten in de zienswijzenota wordt voorgesteld. Voor het standpunt van het college verwijzen wij naar de reactie in de zienswijzenota.

Daarnaast is vanuit het dorp een online petitie gestart (<https://petities.nl/petitions/kies-voor-woningbouw-in-gasselternijveen?locale=nl>) met als titel "Kies vóór woningbouw in Gasselternijveen". Inmiddels in deze petitie 126 keer ondertekend. De strekking van de petitie is als volgt:

“Wij

Inwoners die zich zorgen maken over het woningtekort in onze gemeente - en in het bijzonder in Gasselternijveen.

Constateren dat:

- steeds meer jongeren, starters en gezinnen geen geschikte woning kunnen vinden in Gasselternijveen en noodgedwongen weg trekken.*
- de plannen voor een nieuwe woonwijk aan de Schreierswijk daarom hard nodig zijn om ons dorp leefbaar en toekomstbestendig te houden.*
- meer jonge gezinnen, meer levendigheid en behoud van voorzieningen betekenen.*

En verzoeken

de gemeente Aa en Hunze om de woningbouwplannen actief te steunen en versnellen en niet onnodig te laten vertragen door bezwaren.”

Zienswijzen

Op 14 september 2025 heeft het ontwerp wijzigingsbesluit inclusief bijlagen voor eenieder ter inzage gelegen, hierop zijn 4 zienswijzen ingediend (**bijlage 14 e.v.**). Door een technische storing waren niet alle bijlagen bij het ontwerp wijzigingsbesluit zichtbaar, waarop is besloten de terinzagelegging overnieuw te laten doen. Vanaf 16 oktober 2025 heeft het ontwerp wijzigingsbesluit wederom ter inzage gelegen, ditmaal waren alle documenten zichtbaar.

De zienswijzen zijn (geanonimiseerd) bijgevoegd in de bijlage evenals de beantwoording (reactienota) van de zienswijzen (**bijlage 3**). De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot wijzigingen van het plan: dit betreft het verwijderen van de keerplaats van de vuilniswagen en de verplichting tot het realiseren van groene erfafscheidingen is uitgebreid.

Dit willen we bereiken

Door het wijzigingsbesluit vast te stellen wordt het omgevingsplan gewijzigd (feitelijk door het gewijzigde Omgevingsplan te publiceren, daarna gaat de nieuwe publicatie- en beroepstermijn lopen). Daarmee komt de planologische procedure om de nieuwe woonwijk met 44 woningen te Gasselternijveen te realiseren tot een eind.

Argumenten

1.1 De reactienota zienswijzen beantwoordt alle punten die zijn aangedragen

De zienswijzen richten zich op een aantal punten, waarbij eveneens in de zienswijze aansluiting bij elkaar wordt gevonden. In de reactienota wordt op deze punten gereageerd. Daarbij zijn de inhoudelijke opmerkingen per punt weergegeven en voorzien van een reactie. De volledige zienswijzen zijn eveneens bijgevoegd in de bijlage.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan geeft de benodigde duidelijkheid en wenselijkheid en is daarnaast juridisch verankerd

Doordat het omgevingsplan als instrument nog relatief nieuw is, is ervoor gekozen om tevens een beeldkwaliteitsplan op te stellen én vast te stellen, zodat dit geldt als toetsingskader voor de te verlenen bouwvergunningen. Zo staat per deelgebied aangegeven welke 'bouwregels' gelden en regels voor de 'massa en vorm'. Daarmee is het aspect qua bouwregels, zoals deze ook in het omgevingsplan zijn opgenomen middels voorliggend wijzigingsbesluit, duidelijk vindbaar. Daarbij is ook bijvoorbeeld de parkeernorm opgenomen. Ter verduidelijking zijn er eveneens kavelpaspoorten toegevoegd zodat zichtbaar is hoe de regels zich uiten. Op de laatste pagina's zijn algemene regels voor de gehele woonwijk opgenomen, zoals de voorgevelrooilijnen, de representatieve gevels en de te plaatsen hagen en erfafscheidingen en type erfafscheidingen. Door het beeldkwaliteitsplan juridisch te borgen (als beleidsregel) is de beoogde kwaliteit en uitvoering van de woonwijk gewaarborgd.

3.1 Dit betreft het formele punt van het nemen van het wijzigingsbesluit waarmee het Omgevingsplan wordt gewijzigd

Het wijzigingsbesluit aangeduid als '*Wijzigingsbesluit omgevingsplan Schreierswijk te Gasselternijveen*' zoals bijgevoegd in **bijlage 2** regelt het planologisch mogelijk maken van de te bouwen woonwijk. Hierdoor is er één duidelijk planologisch besluit en één procedure, in plaats van meerdere losse besluiten (zoals bijv. met losse BOPA's). Dat zorgt voor meer duidelijkheid en rechtszekerheid. Alleen de onderdelen die met dit wijzigingsbesluit worden aangepast, kunnen worden aangevochten. Andere aspecten die niet gewijzigd worden met voorgesteld wijzigingsbesluit zoals de bruidsschat maken geen onderdeel uit van het besluit.

Anders dan voorheen is het raadsbesluit c.q. wijzigingsbesluit opgesteld in het format STOP-TPOD. Dit staat voor *Standaard Officiële Publicatie – Toepassingsprofielen Omgevingsdocumenten* en is sinds 1 januari 2026 de verplichte digitale standaard voor het publiceren van omgevingsdocumenten onder de Omgevingswet. Op deze wijze zijn documenten gestructureerd, vindbaar en uitwisselbaar. Het reguliere sjabloon voor raadsbesluiten van de gemeente kan hierdoor niet worden gebruikt bij omgevingsdocumenten binnen het omgevingsrecht.

4.1 Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de kosten anderszins verzekerd zijn

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van woningen is een *'kostenverhaalplichtige activiteit'*, dat houdt in dat gemeenten plankosten in rekening moeten brengen. Dit kan publiekrechtelijk middels exploitatieregels of privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is reeds overeengekomen en omvat regels over kostenverhaal, civieltechnische eisen inzake de aanleg van openbaar gebied (bijv. wegen en verlichting), de overdracht van openbaar gebied naar de gemeente, het woningbouwprogramma en woningtypen (en betaalbaarheid), zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, aansprakelijkheidsbeperking, nadeelcompensatie, etc. Voor het aspect *'kostenverhaal'* is in ieder geval van belang dat er geen nadere publiekrechtelijke regels worden vastgesteld.

5.1 *Het project / plan is in het kader van de M.E.R. beoordeelt en is niet M.E.R. plichtig, dit aspect dient formeel bekrachtigd te worden*

In **bijlage 8** is het project beoordeeld in het kader van de MER, waaruit blijkt dat deze stedelijke ontwikkeling bij lange niet de drempelwaarde haalt voor een MER-plicht (geldt vanaf circa 1500 woningen). Formeel moet hiertoe worden besloten en daarmee is het besluitpunt opgenomen.

Kanttekeningen

1.1 n.v.t.

2.1 n.v.t.

3.1 *Besluit 'hogere grenswaarde industrielawaai' wordt parallel behandeld*

In het wijzigingsbesluit wordt in paragraaf 3.1.4 (pagina 212) ingegaan op *'geluid door bedrijfsmatige activiteiten'*, in de praktijk het geluidsgezoneerde industrieterrein van de Avebe. Zoals in de motivering wordt vermeld is dient op basis van de Wet Geluidshinder een *'besluit hogere grenswaarde'* te worden genomen. Dit is op basis van artikel 110a Wet geluidshinder een bevoegdheid van het College. De motivatie van het collegebesluit is gelijk aan de inhoud van paragraaf 3.1.4 van het wijzigingsbesluit.

Indien uw raad instemt met de voorgestelde besluiten, zal het *'wijzigingsbesluit Omgevingsplan'* parallel met het besluit *'hogere grenswaarde industrielawaai'* worden gepubliceerd. Tegen beide bestaat gedurende dezelfde termijn beroep open bij de bestuursrechter. Daarmee lopen beide procedures parallel.

4.1 n.v.t.

5.1 n.v.t.

Financiën

Zoals onder argument 4.1 benoemd is er reeds een anterieure overeenkomst overeengekomen met de initiatiefnemer waarin de plankosten worden vergoed. Daarmee wordt voldaan aan de financiële verplichtingen en geldt voor de planologische wijziging de Legesverordening (artikel 4) van de gemeente niet voor het wijzigen van het Omgevingsplan. De overeenkomst omvat mede met de hierboven genoemde inhoud (zakelijke strekking).

Communicatie en participatie

De gemeenteraad van Aa en Hunze heeft ingestemd met het wijzigen van het omgevingsplan voor de Schreierswijk in Gasselternijveen. Een nieuwe woonwijk waarin 44 woningen mogelijk worden gemaakt. De woonwijk heeft een mix van sociale- en middenhuur, goedkope koop, betaalbare koop en vrijstaande woningen. De woonwijk kent een ruimte opzet passend bij het dorp en is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan waarin een ieder gemakkelijk de opzet kan raadplegen.

Uitvoering

Na het wijzigingsbesluit wordt er 1) een nieuwe kennisgeving gepubliceerd (met beroepsmogelijkheid) en 2) wordt het gewijzigde omgevingsplan op het Digitaal Stelsel Omgevingswet geplaatst. Na afloop van de beroepstermijn kan men starten met de realisatie van de woonwijk. Eveneens wordt het Beeldkwaliteitsplan (als beleidsregels) gepubliceerd.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad van Aa en Hunze heeft ingestemd met het wijzigen van het omgevingsplan voor de Schreierswijk in Gasselternijveen. Hiermee wordt het realiseren van een nieuwe woonwijk met 44 woningen mogelijk gemaakt. De woonwijk heeft een mix van sociale- en middenhuur, goedkope koop, betaalbare koop en vrijstaande woningen. De woonwijk kent een ruimte opzet passend bij het dorp en is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan waarin eenieder gemakkelijk de opzet kan raadplegen.

Bijlagen

Zie volgende pagina.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en
Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester

Bijlagen

Bijlage 1 - Raadsbesluit.docx

Bijlage 2 - Wijzigingsbesluit Omgevingsplan.pdf

Bijlage 3 - Zienswijzenota.pdf

Bijlage 4 - BKP.pdf

Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek.pdf

Bijlage 6 Stikstofdepositie onderzoek - Bijlage I.pdf

Bijlage 6 Stikstofdepositie onderzoek - Bijlage II.pdf

Bijlage 6 Stikstofdepositie onderzoek - Bijlage III.pdf

Bijlage 6 Stikstofdepositie onderzoek - Bijlage IV.pdf

Bijlage 6 Stikstofdepositie onderzoek - Rapportage.pdf

Bijlage 7 - Ecologisch onderzoek.pdf

Bijlage 8 - Project-mer-beoordeling.pdf

Bijlage 9 - Verkennend bodemonderzoek.pdf

Bijlage 10 - Archeologisch onderzoek.pdf

Bijlage 11 - Watertoets.pdf

Bijlage 12 - Advies Welstand.pdf

Bijlage 13 - Participatieverslag.pdf

Bijlage 14 - 2025-17702 Geredigeerd.pdf

Bijlage 14 - 2025-17702 Tekening.jpg

Bijlage 15 - 2025-18370 Geredigeerd.pdf

Bijlage 16 - 2025-18671 Geredigeerd.pdf

Bijlage 17 - 2025-18711 Geredigeerd.pdf

Bijlage 18 - 2025-18718 Geredigeerd.pdf