

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.	: 17 september 2026 (O) 1 oktober 2026 (B)
Agendapunt	:
Onderwerp	: Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Aa en Hunze, Gieterveen – Vonderpad.
Portefeuillehouder	: wethouder R. Vedder

Onderwerp

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Aa en Hunze, Gieterveen – Vonderpad.

Voorgesteld besluit

1. Het wijzigingsbesluit aangeduid als '*Wijzigingsbesluit omgevingsplan Gieterveen - Vonderpad*', zoals bijgevoegd in **Bijlage 1, inclusief bijbehorende bijlagen 1a t/m 1m** vast te stellen;
2. Voor het wijzigingsbesluit geen plan-MER vast te stellen;
3. Voor het wijzigingsbesluit geen exploitatieregels vast te stellen;
4. De grondexploitatie, zoals bijgevoegd in **Bijlage 2**, vast te stellen;
5. De grondexploitatie, zoals bijgevoegd in **Bijlage 2**, per 1 oktober 2026 te openen en de financiële gevolgen te verwerken in de najaarsnota van 2026.

Aanleiding

Met voorliggend advies wordt uw raad voorgesteld om een wijziging van het Omgevingsplan vast te stellen (het zogenaamde *wijzigingsbesluit*).

Met de voorgestelde wijziging wordt het realiseren van een woonwijk van 40 woningen mogelijk gemaakt in Gieterveen, bekend als woningbouwplan 'Gieterveen – Vonderpad'. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan is (net als dit 'vroeger' 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 een ieder daarop middels zienswijzen heeft kunnen reageren.

Uw raad wordt nu voorgesteld om het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan en de bijbehorende grondexploitatie voor het plan 'Gieterveen – Vonderpad' vast te stellen.

Woningbouwplan 'Gieterveen – Vonderpad'

Het wijzigingsbesluit (zie **Bijlage 1 inclusief bijbehorende Bijlagen 1a t/m 1m**) maakt de realisatie van een woonwijk (getiteld "*Gieterveen - Vonderpad*") van 40 woningen in Gieterveen mogelijk. Het betreft een eigen initiatief, de gemeente heeft de gronden in eigendom en heeft een actieve rol bij het doorlopen van de planologische procedure. In het voortraject heeft afstemming plaatsgevonden over de uitgangspunten voor planontwikkeling. Daarnaast geldt er (landelijke) wet- en regelgeving en gelden ook de Provinciale Omgevingsverordening en de Waterschapsverordening. Het wijzigingsbesluit is voorzien van een toelichting waarin al deze aspecten zijn benoemd. Ditzelfde geldt van het overleg met de overlegpartners (o.a. Veiligheidsregio, Provincie en Waterschap) en de uitgevoerde participatie.

Het woningbouwplan voorziet in de mogelijkheid voor realisatie van maximaal 40 woningen, onderverdeeld in:

- 12 rijwoningen (3x rij van 4), onderverdeeld in:
 - 8 sociale huurwoningen (in 2x rij van 4 woningen); bedoeld voor de categorie '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 koopwoningen (in 1 rij van 4 woningen) ten behoeve van doelgroep 'starters', bedoeld voor categorie 'Goedkope Koop'. Dit betreft overigens op onderstaande 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: 'Betaalbare koop';
- 12 halfvrijstaande woningen (6x 2[^]1 kap), kavelgrootte variërend van ca. 290 m² p/s tot ca. 300 m² p/s; bedoeld voor de categorie: 'Betaalbare koop';
- 4 vrijstaande woningen, kavelgrootte variërend van ca. 570 m² tot ca. 600 m² p/s; bedoeld voor de categorie: 'Vrije sector'.

waarvoor onderstaande invulling van het plangebied wordt voorgestaan:



Afbeelding: de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk Gieterveen - Vonderpad.

Wijzigingsbesluit 'Gieterveen – Vonderpad'

Algemeen:

Hoewel de Omgevingswet al in werking is getreden, zitten we qua planologie momenteel in een overgangsfase van de 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.

Zoals eerder aangegeven hoort bij het wijzigingsbesluit een toelichting. Daarin zijn 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.

Tevens 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. Zo staat per deelgebied aangegeven welke 'bouwregels' gelden en regels voor de 'massa en vorm'. Daarbij is ook bijvoorbeeld de parkeernorm opgenomen. Ter verduidelijking zijn er eveneens kavelpaspoorten toegevoegd zodat zichtbaar is hoe de regels zich uiteten. 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. Het BKP is als bijlage (Bijlage 1, onder b – Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan) aan de regels bij het omgevingsplan gevoegd. Daardoor maakt de bijlage onderdeel uit van het directe toetsingskader

voor de beoordeling van de binnenplanse opa, zoals opgenomen in artikel 5.11. Door het BKP via genoemde bijlage juridisch te borgen is de beoogde kwaliteit en uitvoering van de woonwijk gewaarborgd. Deze regels zijn juridisch verankerd in het Omgevingsplan en hoeft daardoor niet meer zelfstandig vastgesteld te worden.

Ter inzage legging ontwerp Wijzigingsbesluit 'Gieterveen – Vonderpad'

Vanaf 8 mei 2026 heeft het ontwerp wijzigingsbesluit inclusief bijlagen, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve, juridisch-technische wijzigingen:

Ten opzichte van de ontwerpversie, zoals deze ter inzage heeft gelegen, zijn ten behoeve van de vaststelling en de borging van het BKP de volgende juridisch-technische wijzigingen doorgevoerd:

- Bijlagen bij regels: BKP's (van zowel ontwikkelingsgebied Schreierswijk, Gasselternijveen als Vonderpad, Gieterveen zijn toegevoegd als bijlage 1a en 1b (vanwege mogelijk nieuwere bijlagen in de toekomst is alleen nummer 1 in gebruik voor BKP's).
- Afdeling 2.4: Verwijzing naar BKP's – per ontwikkelingsgebied is een verwijzing naar het betreffende BKP opgenomen;
- Artikel 5.11: verwijzing naar afdeling 2.4, waar de BKP's zijn verwezen. Anders kan bij meer ontwikkelingsgebieden een onhoudbaar hoeveelheid bijlagen worden opgenomen in één artikel. Ook met het oog op overzicht is het handig om in afdeling 2.4 de ontwikkelingsgebieden op één plek te verwijzen.
- Artikel 5.10: hier is ook een verwijzing naar 2.4 opgenomen.
- Artikel 3.1: 'Doet' -> 'Laat'
- Vraag artikel 4.6: Voor nieuwe ontwikkelingsgebieden is het wenselijk om inderdaad zo streng te zijn op woningsplitsen. Dit artikel geldt dan ook niet op bestaande situaties. Het artikel is geannoteerd op ontwikkelingsgebieden. Hierop geen aanpassing

Deze wijzigingen worden als ambtshalve, juridische-technische wijzigingen doorgevoerd.

Grondexploitatie:

Om de ontwikkeling financieel en planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een grondexploitatie vast te stellen. De grondexploitatie, zie **Bijlage 2**, geeft inzicht in de geraamde kosten, opbrengsten, fasering en het financiële resultaat van de ontwikkeling.

Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd de grondexploitatie voor Gieterveen Vonderpad vast te stellen. De exploitatie heeft een geschatte looptijd van 6 ¼ jaar.

Opgemerkt wordt dat de reeds gemaakte voorbereidingskosten, waarvoor eerder budget is vastgesteld door uw raad, na vaststelling worden overgeboekt naar de grondexploitatie. Dit is ook als zodanig verwerkt in de grondexploitatie.

Dit willen we bereiken

Door het wijzigingsbesluit door uw raad te laten vaststellen 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 40 woningen te Gieterveen te realiseren tot een eind.

Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden vastgelegd, waardoor het college in staat wordt gesteld om investeringen te doen en over te gaan tot realisatie van het plan binnen de vastgestelde plankaders.

Argumenten

1.1. Dit betreft het formele punt van het nemen van het wijzigingsbesluit waarmee het Omgevingsplan wordt gewijzigd:

Het wijzigingsbesluit aangeduid als ‘Wijzigingsbesluit omgevingsplan Gieterveen – Vonderpad’ te Gieterveen, zoals bijgevoegd in **bijlage 1 (inclusief bijlage 1a t/m 1m)** 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 bijvoorbeeld 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.

2.1 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 1, onder 1I** 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 1.500 woningen). Formeel moet hiertoe worden besloten en daarmee is het besluitpunt opgenomen.

3.1. Het betreft een gemeentelijk project:

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 (door opname in een Omgevingsplan) of privaatrechtelijk (via een anterieure overeenkomst). In deze betreft het echter een eigen ontwikkeling, waarvoor een grondexploitatie is opgezet. Deze grondexploitatie wordt separaat vastgesteld. Er behoeven dan ook geen exploitatieregels in het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan te worden opgenomen en vastgesteld.

4.1. Uw raad is bevoegd tot het vaststellen van de grondexploitatie:

Uw raad is bevoegd tot het vaststellen van de grondexploitatie. Met de vaststelling van de grondexploitatie wordt een financieel kader vastgesteld waarbinnen de gemeente de gebiedsontwikkeling kan uitvoeren. De grondexploitatie vormt daarbij de basis voor:

- de verwerving en/of uitgifte van gronden;
- het bouw- en woonrijp maken van het gebied;
- de aanleg van infrastructuur en openbare ruimte;
- de kosten van planvorming en voorbereiding;

-
- de fasering van de ontwikkeling;
 - de grondopbrengsten;
 - de jaarlijkse financiële verantwoording over het project.

De grondexploitatie is toegevoegd als **Bijlage 2** (en ligt voor u op vertrouwelijke wijze ter inzage).

4.2. De grondexploitatie is financieel sluitend en geeft een positief financieel resultaat.

Het resultaat bedraagt € 147.000 positief op eindwaarde. Overeenkomstig de geldende verslaggevingsregels hoeft geen voorziening te worden getroffen. Er is immers geen sprake van een verliesgevende grondexploitatie.

Grondexploitatie op contante waarde

Omdat de grondexploitatie een looptijd heeft van circa 6 ¼ jaar, is naast de eindwaarde ook gekeken naar de contante waarde.

Uitgaande van de door ons gehanteerde parameters bedraagt de contante waarde per 31 december 2032 circa € 128.000 positief.

Het verschil tussen de eindwaarde en contante waarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de fasering van kosten en opbrengsten en de toepassing van rente.

4.3. Door het vaststellen van de grondexploitatie "Gieterveen - Vonderpad" kan het plan en de eigen kaveluitgifte ter hand worden genomen:

Met de uitgifte van eigen kavels in Gieterveen zal worden tegemoetgekomen aan de vraag naar bouwmogelijkheden in Gieterveen en voldaan worden aan de uitgangspunten vanuit de vastgestelde Woonvisie2020+, het Addendum op de woningbouw en de vastgestelde grondprijzenbrief.

Informatief wordt opgemerkt dat met de gronduitgifte ten behoeve van projectmatige bouw (de procedurevoorstellen en selectieleidraden voor de twee deelgebieden) al begonnen is. Op 1 september jl. is dit al gepubliceerd op TenderNed. Het was niet nodig om de vaststelling van het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan 'Gieterveen-Vonderpad' af te wachten, omdat in de selectiefase nog geen inhoudelijk plan wordt beoordeeld, maar uitsluitend de geschiktheid van gegadigden. Door op 1 september te publiceren, benutten we deze periode en hielden we snelheid in het proces. Het definitief vastgestelde wijzigingsbesluit wordt vervolgens als bindend ruimtelijk kader meegegeven bij de start van de gunningsfase. Daarmee lopen de planologische procedure en de selectie efficiënt parallel, zonder dat dit ten koste gaat van de zorgvuldigheid.

De kavels voor de 4 vrijstaande woningen worden door ons uitgegeven. De kaveluitgifte wordt, nadat de planologische procedure voor wijziging Omgevingsplan is doorlopen, bekendgemaakt in De Schakel en via de projectwebsite (www.aenhunze.nl/nieuwbouwgieterveen).

5.1. De grondexploitatie geeft inzicht in de kosten en opbrengsten van deze ruimtelijke ontwikkeling:

De begrote kosten en opbrengsten in de grondexploitatie dienen als financieel kader voor de uit te voeren werkzaamheden. Deze worden in de najaarsnota 2026 verwerkt en zijn onderdeel van de gemeentelijke meerjarenbegroting.

Kanttekeningen

4.1 *De grondexploitatie is gebaseerd op huidige marktverwachtingen:*

De opbrengsten zijn gebaseerd op de huidige marktverwachtingen. Een daling van de woningprijzen of een wijziging in de woningvraag kan leiden tot lagere grondopbrengsten. Daarnaast kunnen stijgende bouwkosten, grondstoffenprijzen en loonkosten leiden tot hogere kosten voor het bouwen woonrijp maken en kan er vertraging optreden, wat leidt tot hogere rentelasten.

Er is een risicoanalyse uitgevoerd. Bovenstaande ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat de grondexploitatie negatief wordt. Het positieve resultaat van € 147.000 moet daarom niet worden beschouwd als een vrij besteedbaar bedrag.

Financiën

De verwachte kosten en opbrengsten van het project zijn opgenomen in de exploitatieopzet (bijlage 2). Voor het project is een looptijd van 6 ¼ jaar aangehouden. Het verwachte resultaat voor Gieterveen Vonderpad is afgerond € 147.000 positief.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van het exploitatieresultaat:

Gieterveen Vonderpad	Verwacht resultaat
Kosten	€- 2.582.422
Opbrengsten	€ 2.749.393
Rente	€ - 20.058
Eindresultaat	€ 146.914

Bij de berekening van het verwachte resultaat is geen rekening gehouden met eventuele vennootschapsbelasting.

Het project kent gedurende de eerste jaren een financieringsbehoefte omdat de kosten voor verwerving, voorbereiding en infrastructuur vóór de grondopbrengsten worden gemaakt. De maximale boekwaarde wordt naar verwachting bereikt in 2028 en bedraagt circa € 950.000.

De financiële consequenties worden, via de najaarsnota 2026, verwerkt in de meerjarenbegroting. Voor de grondexploitatie wordt jaarlijks een actualisatie opgesteld. Deze maakt onderdeel uit van de gemeentelijke planning- en control cyclus.

Communicatie en participatie

In de voorbereidingsfase heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Hierover heeft het college op 16 december 2025 besloten. Het participatieverslag is als Bijlage 11 (behorende bij het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan) ook bijgevoegd.

Het ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingekomen.

Ook de mededeling dat onderhavig voorstel wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling is aan Dorpsbelangen Gieterveen kenbaar gemaakt. Deze organisatie heeft via haar kanalen inwoners van Gieterveen hierover geïnformeerd. Tevens is op onze projectwebsite hiervan ook melding gemaakt.

Uitvoering

Na het wijzigingsbesluit wordt er:

- een kennisgeving gepubliceerd (met beroepsmogelijkheid) en;
- wordt het gewijzigde omgevingsplan op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) geplaatst.

Hiervan worden betrokkenen ook weer in kennis gesteld.

Na afloop van de beroepstermijn kan gestart worden met de realisatie van de woonwijk.

Publicatie van het besluit zal echter plaats vinden zonder de inhoudelijke bijlage van de grondexploitatie. Immers: geheimhouding op de grondexploitatie is nodig om de financiële belangen van de gemeente niet te schaden.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad van Aa en Hunze heeft ingestemd met het wijzigen van het omgevingsplan voor de toekomstige woningbouwlocatie 'Gieterveen – Vonderpad' in Gieterveen. Hiermee wordt het realiseren van een nieuwe woonwijk met 40 woningen mogelijk gemaakt. De woonwijk heeft een mix van sociale- huur, 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.

Ook heeft de raad de grondexploitatie voor het plan "Gieterveen – Vonderpad" vastgesteld.

Bijlagen

1. Wijzigingsbesluit Omgevingsplan (werkset) en Ontwikkelingsgebied Vonderpad, Gieterveen
 - a. Bijlage 1 Ambitiedocument Gieterveen;
 - b. Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan;
 - c. Bijlage 3 Waterberging;
 - d. Bijlage 4 Rioolplan;
 - e. Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek;
 - f. Bijlage 6 Natuurtoets;
 - g. Bijlage 7 Nader onderzoek ecologie;
 - h. Bijlage 8 Aeries rapportage;
 - i. Bijlage 9 Aeries berekening;
 - j. Bijlage 10 Advies Provincie;
 - k. Bijlage 11 Participatieverslag
 - l. Bijlage 12 Project-mer-beoordeling
 - m. Bijlage 13 Archeologisch onderzoek.

Onderstaande stukken liggen voor u op vertrouwelijke wijze ter inzage:

2. Grondexploitatie 'Gieterveen - Vonderpad'.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester