

Garstlanden IV

Voor elk wat wils in Garstlanden IV

Volgend jaar start de bouw van nieuwe woningen in Garstlanden IV. Daarmee wordt de bestaande woonwijk Garstlanden uitgebreid met maar liefst 150 nieuwe woningen. Dat is hard nodig, want in Gramsbergen is nog steeds veel vraag naar bouw kavels en nieuwbouwwoningen. Daar willen we aan voldoen. Daarom hebben we samen met inwoners van Gramsbergen en toekomstige bewoners een mooi plan gemaakt.

Garstlanden IV biedt voor elk wat wils! Van starters op de woningmarkt tot ouderen: bijna iedereen kan een passende woning vinden in Garstlanden. Al die nieuwe woningen worden natuurlijk niet in één keer gebouwd. We bouwen in fases en starten in het meest oostelijke deel van Garstlanden IV.

Als gemeente geven we hier zelf kavels uit voor een vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning. De verloting van de kavels was gepland voor 11 november. Maar vanwege de aangescherpte coronamaatregelen stellen we dat twee weken uit. We hopen dat we de kavels eind november alsnog 'coronaproof' kunnen verloten. Ook ontwikkelaars bouwen woningen die ze te koop aanbieden. Daarnaast bouwt Vechtdal Wonen sociale huurwoningen.

We starten binnenkort met het bouwrijp maken van de eerste kavels in Garstlanden IV. De bouw van de eerste woningen kan dan in het voorjaar 2021 starten. De gelukkigen die een kavel bemachtigen, kunnen dus de komende maanden hun bouwplan verder uitwerken.

Of u nu toekomstig bewoner of omwonende van Garstlanden IV bent: we praten u in deze nieuwsbrief bij over wat er de komende maanden gaat gebeuren. Zo bent u weer helemaal op de hoogte. Ik wens u veel leesplezier!

Martijn Breukelman
Wethouder wonen



Kavels in Garstlanden IV in maart bouwrijp

De werkzaamheden om het eerste deel van Garstlanden IV bouwrijp te maken gaan binnenkort van start. Als de weersomstandigheden goed zijn, zijn de eerste kavels op 1 maart 2021 bouwrijp.

Op de plek waar straks gewoond wordt, liggen nu vooral nog weilanden. Bij het bouwrijp maken wordt de nieuwe woonwijk langzaam maar zeker zichtbaar. Er worden tijdelijke bouwwegen aangelegd en de riolering wordt aangelegd. Ook worden kabels en leidingen gelegd zodat de toekomstige bewoners straks water, elektriciteit en internet hebben. Tenslotte krijgen de kavels de juiste hoogte.

Annemer Sallandse Wegenbouw gaat de werkzaamheden uitvoeren.

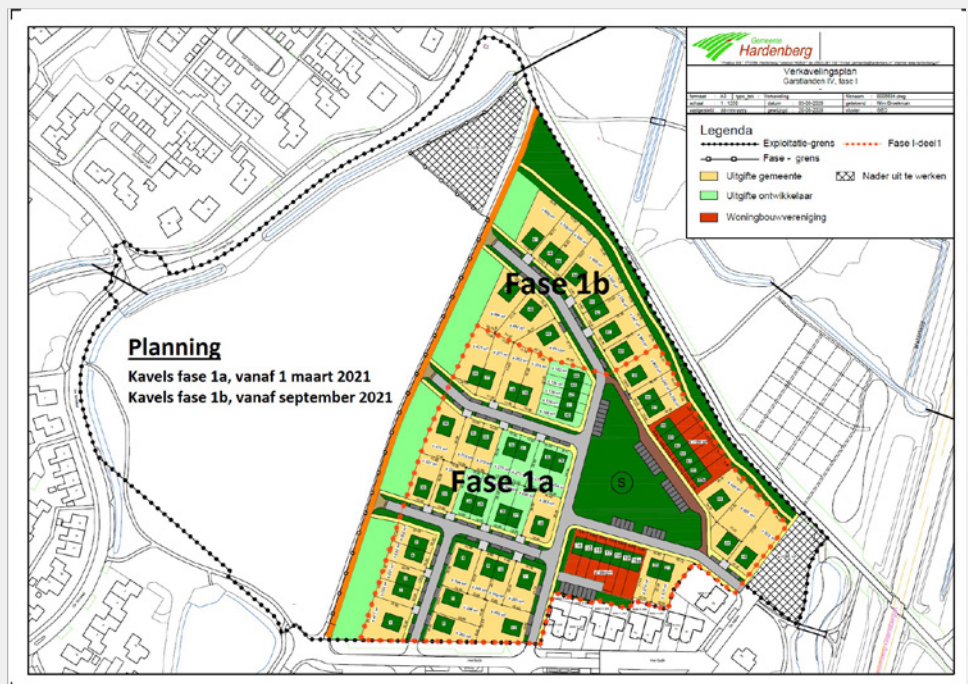
Fase 1a wordt als eerste bouwrijp gemaakt

Als eerste wordt fase 1a bouwrijp gemaakt. Deze kavels zijn in maart 2021 bouwrijp. De bouw van de woningen in dit deel kan dan starten. De planning is wel onder voorbehoud van de weersomstandigheden. Wanneer we een strenge winter krijgen en er door slecht weer een langere periode niet gewerkt

kan worden, duurt het bouwrijp maken langer. De kavels zijn dan later dan gepland bouwrijp.

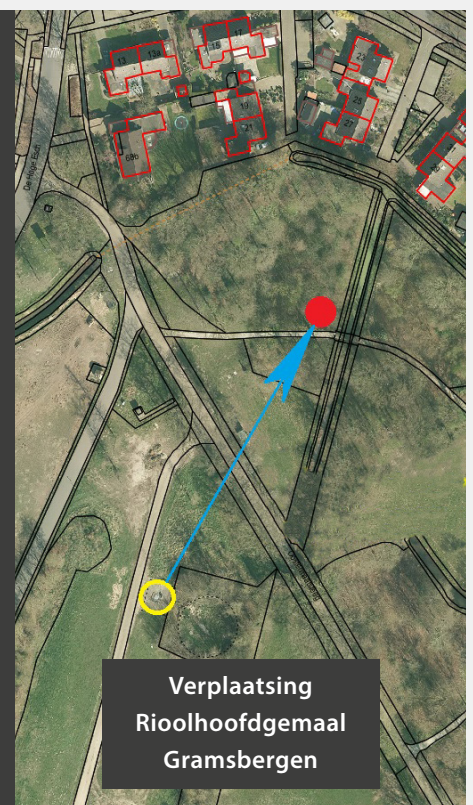
Bouwrijp maken fase 1b nadat het rioolgemaal verplaatst is

Het bouwrijp maken van fase 1b start nadat het rioolgemaal verplaatst is. Dit gebeurt in de loop van 2021. Deze kavels zijn naar verwachting in september 2021 bouwrijp. Het gaat om de kavels 45 tot en met 47 en de kavels 60 tot en met 67. Over de precieze planning van deze werkzaamheden en het bouwrijp maken van dit gebied lees je in een volgende nieuwsbrief.



Rioolgemaal maakt plaats voor woningen

In fase 1b van Garstlanden IV staat nog het hoofdrioolgemaal van Gramsbergen. Ook ligt hier nog een bezinkbak van de voormalige rioolwaterzuivering. Op deze plek wordt nu nog al het rioolwater van Gramsbergen verzameld. Vervolgens wordt het rioolwater naar de rioolwaterzuivering in Coevorden gepompt. Daarmee is dit een belangrijke plek voor het verwerken van afvalwater in Gramsbergen. Omdat de bouw van woningen op deze plek mogelijk te maken, wordt het hoofdrioolgemaal in noordoostelijke richting verplaatst. Het nieuwe hoofdrioolgemaal komt net boven de Oostermaatsteeg. De oude bezinkbak is een soort betonnen bak. Deze bak wordt helemaal verwijderd. Daarmee zijn alle overblijfselen van de voormalige rioolwaterzuivering in Gramsbergen helemaal opgeruimd. Het verplaatsen van het rioolgemaal is een ingewikkelde en tijdrovende klus. De gemeente werkt hiervoor samen met waterschap Vechtstromen. De voorbereidingen voor deze werkzaamheden zijn in volle gang. De verplaatsing is gepland voor de eerste helft van 2021. De werkzaamheden zijn voor de zomer van 2021 klaar. Daarna worden ook de kavels in dit deel van Garstlanden bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat de kavels in fase 1b in september 2021 bouwrijp zijn. Op dit moment onderzoekt de gemeente de ondergrondse draagkracht van de bodem op deze plek. Er wordt beoordeeld of deze afwijkt ten opzichte van andere plekken. Als het nodig is, neemt de gemeente maatregelen om eventuele afwijkingen op te lossen zodat toekomstige bouwers hier geen nadeel van ondervinden.



Bouwverkeer krijgt een eigen bouwweg

Voor bouwverkeer van en naar Garstlanden IV wordt een aparte bouwweg aangelegd. Het is voor bouwverkeer verboden om via de bestaande wegen zoals de Oostermaatsteeg en de weg tussen de Oostermaatsteeg en het Broekbos te rijden. Zo blijven deze bestaande routes veilig voor alle weggebruikers.

De bouwweg wordt aangelegd vanaf de Hoge Esch richting Garstlanden IV, aan de noordkant van de volkstuinten. Op het kaartje is de weg aangeduid met een gele pijl. De bouwweg wordt gebruikt bij het bouwrijp maken en is ook bedoeld voor de bouwers van woningen. Hier komt straks ook de toegangsweg richting Garstlanden IV te liggen.

Het 'gewone' autoverkeer, fietsers en voetgangers kunnen de bestaande wegen en routes van en naar Garstlanden IV gebruiken.

Het Diepen Goor, dit is de weg tussen Oostermaatsteeg en Het Spijk, vervalt als verbindingweg.



Garstlanden IV: een groene wijk

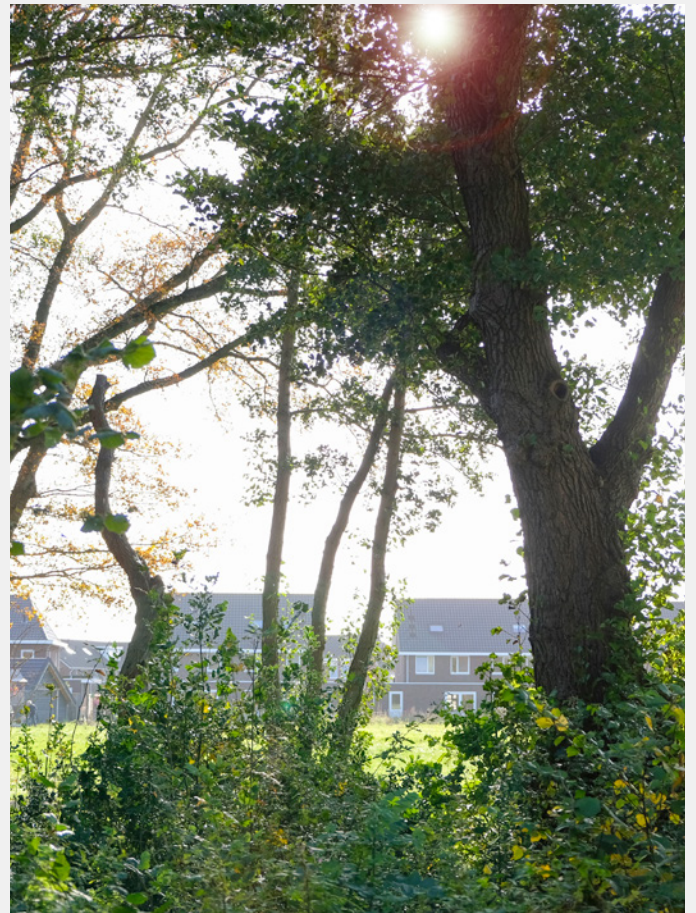
Garstlanden IV is en blijft een groene buurt. Nu al staan er in het gebied veel bomen en zijn er veel mooie groenstroken. Het plan is zo ontworpen dat waardevolle bomen en groenstroken zoveel mogelijk een plek krijgen.

Om de bouw van woningen mogelijk te maken, kunnen niet alle bomen blijven staan. Sommige bomen staan op toekomstige kavels of wegen. Die bomen worden gekapt. Alle bomen die kunnen blijven staan worden goed bekeken door een boomdeskundige. Slechte, zieke of minder mooie bomen worden alsnog weggehaald.

Bij de bestaande groenstroken wordt de onderbeplanting weggehaald. Hierdoor krijgen de bestaande bomen en struiken in Garstlanden meer ruimte om te groeien en te bloeien.

Vervolgens worden op verschillende plekken verschillende soorten nieuwe bomen en groen geplant. Ook wordt de bodem verbeterd. Terwijl de woningen gebouwd worden, krijgt het groen de kans om zich goed te ontwikkelen.

Al met al zorgt deze werkwijze ervoor dat de groenstroken er aantrekkelijk uitzien en dat er ruimte is voor biodiversiteit. Doordat er verschillende soorten bomen staan, krijgt de eikenprocessierups minder kans.



Onderzoek naar plekken in Gramsbergen voor de bouw van appartementen

In eerste instantie was het de bedoeling om op twee plekken in Garstlanden IV appartementen te bouwen. Na reacties op het plan zijn deze plekken uit het bestemmingsplan gehaald. Omdat er in Gramsbergen vooral vraag is naar sociale huurappartementen, is onderzoek gedaan naar mogelijk andere plekken in Gramsbergen voor de bouw van deze appartementen.

Het plan was om in de noordwesthoek van Garstlanden IV circa 20 sociale huurappartementen te bouwen. In de zuidoosthoek zouden koopappartementen of patio's kunnen komen. Omwonenden hebben gereageerd op het plan en willen hun vrije uitzicht behouden. Om de vaart erin te houden en om te kunnen starten met de kavelverkoop, zijn deze locaties uit het bestemmingsplan gehaald. De beoogde locaties behouden de bestemming 'uit te werken'. Het nieuwe bestemmingsplan voor Gartslanden IV is ondertussen vastgesteld en onherroepelijk geworden.

In Gramsbergen is vooral veel behoefte aan sociale huurappartementen. Daarom is besloten op zoek te gaan naar andere plekken in Gramsbergen waar de bouw van sociale huurappartementen vrij snel mogelijk is.

Uit het onderzoek blijkt dat de plekken Park Oostermaatsteeg, Stationsweg 24 en Kanaaldijk 2/3 niet kansrijk zijn. Deze plekken vallen dus af voor de bouw van sociale huurappartementen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de plek aan de Goordijk nog nader te onderzoeken. De gemeente neemt hiervoor contact op met de huidige eigenaar. Hierbij wil het college ook goed kijken naar de financiële haalbaarheid.

Mocht blijken dat de locatie Goordijk na het nader onderzoek niet mogelijk blijkt, dan gaat het college weer aan de slag met de oorspronkelijke plek voor sociale huurappartementen in de noordwesthoek van Garstlanden IV. Het college wil dan in overleg met de omwonenden en Vechtdal Wonen proberen te komen tot een goed plan waar alle partijen zich in kunnen vinden.

In overleg met Stadsbelang Gramsbergen en Vechtdal Wonen zijn vier plekken onderzocht

- Park Oostermaatsteeg – Woningbouw is hier nu niet toegestaan. Om hier appartementen te kunnen bouwen, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Het is goed denkbaar dat omwonenden bezwaren hebben tegen de bouw van appartementen in hun 'achtertuin' en dat daardoor de bestemmingsplanprocedure erg lang gaat duren. Bovendien is dit park nu slecht bereikbaar. Het aanpassen van de wegen kost veel geld en zorgt voor meer verkeer in de omliggende woonbuurten.
- Stationsstraat 24 – Deze locatie is onlangs verkocht. De nieuwe eigenaar heeft zelf andere plannen.
- Goordijk (voormalig Sima terrein) – Deze plek ligt gunstig ten opzichte van het centrum. Wel heeft de eigenaar zelf ook plannen voor woningbouw. De kosten zijn waarschijnlijk erg hoog waardoor de financiële haalbaarheid verder onderzocht moet worden.
- Kanaaldijk 2 en 3 (Wildkamp, voormalige gemeentewerf) – Sociale woningbouw op deze plek is financieel niet haalbaar omdat de kosten veel hoger liggen dan de opbrengsten. Bovendien heeft de eigenaar zelf plannen voor woningbouw op deze plek.

Het woonteam houdt je op de hoogte

Heb je vragen over de bouw van nieuwe woningen in Garstlanden IV? Neem dan contact op met het Woonteam. Het Woonteam is via het telefoonnummer 14 0523 bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag van 08.00 tot 17.00 uur en vrijdag van 08.45 tot 12.00 uur. Je kunt ook mailen naar woonteam@hardenberg.nl.

Wil je meer weten over de werkzaamheden voor het bouwrijp maken? Neem dan contact op met Bertil Slomp van aannemer Sallandse Wegenbouw door te mailen naar b.slomp@sallandsewegenbouw.com of door te bellen naar 06-21882930.