

Raadsvergadering d.d. : 16 april 2026

Agendapunt :

Onderwerp : Ontwerp verklaring van geen bedenkingen t.b.v.
woningbouwontwikkeling Asserstraat 5 Gieten

Portefeuillehouder : wethouder I. Berghuis

Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen t.b.v. woningbouwontwikkeling Asserstraat 5 Gieten

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Gieten' ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning nr. 2023-023915 voor de realisatie van 33 sociale huurwoningen op het perceel Asserstraat 5 in Gieten;
2. Voor dit plan geen mer-procedure uit te voeren;
3. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Woningstichting De Volmacht heeft het perceel Asserstraat 5 in Gieten verworven ten behoeve van woningbouw. Op het perceel staat een karakteristieke boerderij met (deels) waardevolle houtopstand en daarachter een bijbehorend weiland. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn hieronder weergegeven.



Ligging en begrenzing plangebied:

De Volmacht is voornemens om in dit plangebied 33 sociale huurwoningen te realiseren. Het plan kan worden opgedeeld in het '(boeren)erf' met boerderij en schuur, een '(binnen)hof' en een parkeercoffer aan de Zuid-es (**bijlage 2c**). Voor dit gebied zijn de woningbouwplannen als volgt:

- In het bestaande voorhuis van de karakteristieke boerderij, waarvan de buitenkant in zijn geheel behouden blijft, worden 2 appartementen gerealiseerd. De deel van de boerderij wordt gesloopt en historiserend teruggebouwd met 6 woningen in twee bouwlagen, waardoor de bestaande bebouwingsvorm en uitstraling van de boerderij behouden blijven.
- Als onderdeel van het '(boeren)erf' wordt een nieuwe grote 'schuur' met 8 rug-aan-rug woningen gebouwd.
- De toegang tot het 'boeren' erf wordt gevormd door de bestaande inrit vanuit de Asserstraat. Op het 'boeren' erf worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- Op het nu nog onbebouwde achterliggende weiland worden 17 levensloopbestendige woningen in een hofje gerealiseerd (1-laag met a-symmetrische kap), met een verblijfsgebied/buitenruimte zonder auto.
- Het parkeren vindt plaats vanaf de Zuid-Es, waar een parkeercoffer wordt gerealiseerd met 18 parkeerplaatsen. Om de parkeercoffer en entree naar het hofje te kunnen realiseren moet De Volmacht 3 woningen slopen (Zuid-Es 10/10a en 12).

Hieronder de geschetste invulling van het plangebied:



Situatietekening van het nieuwe woongebied, met bovenaan het (boeren)erf met woningen in de boerderij en de nieuwe 'schuur' en ten zuiden daarvan het (binnen)hof met woningen rond een hof (bron: HJK architecten)

De beoogde woningbouw past niet binnen het bestemmingsplan “Gieten”. De woningbouw kan echter mogelijk worden gemaakt middels het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (via de uitgebreide WABO-procedure). De Volmacht heeft hiervoor eind 2023 de aanvraag omgevingsvergunning ingediend (**bijlage 2a**). Omdat de aanvraag is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, geldt ingevolge het overgangsrecht dat op deze aanvraag het oude recht van toepassing is dat voor 1 jan 2024 gold.

In het kader van de voorbereiding van de ruimtelijke procedure hebben wij op 4 juni 2025 het wettelijk verplichte vooroverleg met overheidsinstanties opgestart. Twee overleginstanties hebben een reactie kenbaar gemaakt.

Om de formele ruimtelijke procedure te kunnen opstarten is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. De formele procedure vangt aan met de tervisielegging gedurende 6 weken van de ontwerp omgevingsvergunning. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Dit willen we bereiken

Het starten van de formele procedure voor de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning.

Argumenten

1.1. Het vooroverleg met de gebruikelijke overlegpartners is positief afgerond:

In het kader van de voorbereiding van de ruimtelijke procedure is overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners (ex art. 3.1.1 Bro). Het waterschap Hunze en Aa's en de provincie Drenthe hebben aangegeven met de planontwikkeling in te kunnen stemmen. De uitkomst van het wettelijk vooroverleg is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing (**bijlage 2c**, paragraaf 7.2).

1.2. De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat het plan voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening':

De beoogde woningbouw kan mogelijk worden gemaakt middels het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (via de uitgebreide WABO-procedure). Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het bijgevoegde document 'Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Woningbouw Asserstraat 5, Gieten', versie 5 februari 2026 (**bijlagen 2c en 2d**) voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing. Daarin is beschreven waarom het plan passend is binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Verder zijn alle omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

1.3. Het is voor het vervolg van de procedure noodzakelijk dat uw raad dit besluit neemt:

Er is een volledige aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Pas nadat uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft gegeven, kan de volgende (formele) fase in de procedure worden gestart. De formele ruimtelijke procedure vangt aan met de tervisielegging gedurende zes weken van een ontwerp van de omgevingsvergunning (**bijlage 2b**). Bij dit ontwerpbesluit moet het college kunnen overwegen dat uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft gegeven.

2.1. *Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu:*

Omdat de onderhavige ontwikkeling voorkomt in onderdeel D van het Besluit m.e.r. dient door middel van een Vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een milieueffectrapportage noodzakelijk maken.

Om deze reden zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling op de voorgescreven wijze onderzocht en beschreven in de 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Asserstraat 5, Gieten' (**bijlage 2e**). Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Gelet op de uitkomst van deze milieueffectbeoordeling is het advies om voor het onderhavige project geen MER te maken (de aanmeldnotitie is een bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing).

3.1. *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd:*

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarvoor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, omdat de gemeente Aa en Hunze en Woningstichting De Volmacht een anterieure overeenkomst hebben afgesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd over o.a. de beoogde ontwikkeling, de inrichting en overname van toekomstig openbaar gebied, het verhaal van planschade en planologisch kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom in dit geval niet nodig (de anterieure overeenkomst ligt voor u op vertrouwelijke wijze ter inzage).

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De aan de woningbouwontwikkeling verbonden kosten komen voor rekening van Woningstichting De Volmacht. Het openbaar gebied zal door en voor rekening van De Volmacht worden ingericht. Uitgangspunt is dat de parkeerkoffer aan de Zuides aan de gemeente Aa en Hunze wordt overgedragen. Na overdracht zal deze parkeerkoffer worden beheerd en onderhouden door de gemeente. De overige gronden blijven in eigendom, beheer en onderhoud bij De Volmacht. Het verhaal van plankosten is geregeld via een anterieure overeenkomst (zie hiervoor onder argument 3.1).

Communicatie en participatie

In overleg met de gemeente heeft de Volmacht ervoor gekozen om de beoogde planontwikkeling al in een vroeg stadium te delen met de directe omgeving. Er zijn twee informatieavonden voor omwonenden georganiseerd over het plan op 6 april 2023 en 23 november 2023 (zie paragraaf 7.1 van de ruimtelijke onderbouwing).

Wanneer dit agendapunt in de raad wordt behandeld, is er voor een ieder de mogelijkheid om in te spreken. De uitgebreide Wabo-procedure om bij omgevingsvergunning van het

bestemmingsplan af te wijken vangt aan met de tervisielegging van het ontwerpbesluit. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbesluit kenbaar maken.

Uitvoering

Indien uw raad besluit om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te geven, wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (met een ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder, zie paragraaf 5.5.2 ruimtelijke onderbouwing) met de bijbehorende stukken gedurende zes weken gecoördineerd ter inzage gelegd.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging dienen wij uw raad te adviseren over het wel of niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Daarbij wordt uw raad geadviseerd over eventuele ingediende zienswijzen. Pas nadat uw raad besloten heeft om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, kan door of namens ons college de omgevingsvergunning worden verleend.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft een ontwerpverklaring van geen bedenkingen gegeven inzake de realisatie van 33 sociale huurwoningen op het perceel Asserstraat 5 in Gieten. Dit is een noodzakelijke stap om de ruimtelijke procedure te kunnen starten. De stukken worden 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. a. Publiceerbare aanvraag;
b. Ontwerp beschikking;
c. Ruimtelijke onderbouwing, versie 5 februari 2026;
d. Bijlagen ruimtelijke onderbouwing (nrs. 00 t/m 13);
e. Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Onderstaande stukken liggen voor u op vertrouwelijke wijze ter inzage:

3. Anterieure overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester