

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : 17 september 2026

Agendapunt :

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

Portefeuillehouder : wethouder R. Vedder

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen t.b.v. woningbouwontwikkeling Asserstraat 5 Gieten

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de *Reactienota zienswijzen (bijlage 1)* en de hierin voorgestelde aanpassing van het ontwerp;
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen van de ontwerp omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing conform de notitie *Ambtshalve aanpassingen (bijlage 2)*;
3. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Gieten' ten behoeve van de gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning nr. 2023-023915 voor de realisatie van 33 sociale huurwoningen op het perceel Asserstraat 5 in Gieten;

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.



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 parkeerkoffer aan de Zuid-es. 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 parkeerkoffer wordt gerealiseerd met 18 parkeerplaatsen. Om de parkeerkoffer 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. 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 ruimtelijke procedure heeft de raad op 16 april 2026 besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, waarna het ontwerp van de omgevingsvergunning met de daarop betrekking hebbende stukken **(bijlagen 3 en 4)** met ingang van 1 mei 2026 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning kenbaar gemaakt **(bijlage 5)**.

Met dit raadsvoorstel wordt feitelijk gevraagd om 1) in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de kenbaar gemaakte zienswijze en het n.a.v deze zienswijze aangepaste ontwerp en de ruimtelijke onderbouwing, 2) in te stemmen met een aantal ambtshalve aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp omgevingsvergunning en 3) de procedure te vervolgen (en daarmee af te ronden) door een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Dit willen we bereiken

Door de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven wordt de laatste stap in het planologisch proces afgerond. Na deze stap kan de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan 'Gieten' ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling worden verleend.

Argumenten

1.1 De Reactienota zienswijzen beantwoordt alle punten die zijn aangedragen

De kenbaar gemaakte zienswijze richt zich op een aantal punten. In de reactienota **(bijlage 1)** zijn deze punten voorzien van een onderbouwde reactie. De geanonimiseerde zienswijze is bijgevoegd **(bijlage 5)**. De volledige zienswijze is op vertrouwelijke wijze voor u ter inzage gelegd.

1.2 Naar aanleiding van de zienswijze heeft De Volmacht het ontwerp aangepast ten gunste van het woongenot van de indiener van de zienswijze.

De indiener van de zienswijze heeft o.a. aangevoerd dat zijn woongenot door toenemende drukte en overlast zal worden verstoord. In de reactienota is onderbouwd aangegeven dat van een onevenredige verstoring van dit woongenot (privacy) geen sprake zal zijn. Tevens is aangegeven dat we ons ervan bewust zijn dat de woonomgeving door de komst van het nieuwe woongebied zal veranderen. Echter, de belangen die gediend zijn met de woningbouw wegen zwaarder dan de belangen die de indiener van de zienswijze heeft bij het ongewijzigd laten van de gronden achter zijn woning.

Desalniettemin heeft De Volmacht het ontwerp aangepast ten gunste van het woongenot van de indiener van de zienswijze, in die zin dat bij de dichtstbijzijnde woning het terras direct achter de achtergevel wordt aangelegd en de berging wordt verplaatst naar de meest zuidwestelijk hoek van het perceel. Als gevolg daarvan zullen ook de bergingen bij de 2 nieuwe woningen ten noorden van de dichtstbijzijnde woning anders worden gesitueerd, tevens wordt ook bij deze woningen direct achter de achtergevel een terras gerealiseerd.

De overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding om de ontwerp omgevingsvergunning te wijzigen.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijze, het aangepaste ontwerp en de aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienota (**bijlage 1**).

2.1 Er is aanleiding om ambtshalve een aantal inhoudelijke aanpassingen aan te brengen in de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp omgevingsvergunning

Gebleken is dat de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp omgevingsvergunning ambtshalve op de volgende wijze moeten worden aangepast (voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar **bijlage 2**):

- In de ruimtelijke onderbouwing die ter inzage heeft gelegen (**bijlage 4**) is aangegeven dat het parkeerterrein aan de Zuid-es na realisatie wordt overgedragen aan de gemeente. Dit uitgangspunt is echter gewijzigd. Begin mei 2026 heeft De Volmacht aangegeven signalen van andere corporaties te hebben ontvangen dat de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), toezichthouder van corporaties, in principe niet toestaat dat een corporatie investeert in de aanleg van openbare ruimte die vervolgens voor 1 euro wordt overgedragen aan de gemeente. Als oplossing is afgesproken dat het parkeerterrein in eigendom blijft van De Volmacht. De anterieure overeenkomst is hierop aangepast (**bijlage 10**). De ruimtelijke onderbouwing (incl. bijlage 1) wordt hierop ook aangepast (**bijlage 7 en 7a**).
- Uit akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van het akkerbouwbedrijf Stationsstraat 14 blijkt dat bij een aantal woningen in de hof er een geluidscherm dient te worden gerealiseerd langs de oostelijke perceelsgrens en een aantal woningen in de hof dienen te worden voorzien van 'dove gevels' op de verdieping. Op pagina 63 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat in de omgevingsvergunning een voorschrift moet worden opgenomen om de realisatie van het scherm en de 'dove gevels' te waarborgen. In de ontwerp omgevingsvergunning die ter inzage heeft gelegen ontbreekt per abuis een dergelijk voorschrift. Dit zal alsnog worden toegevoegd (**bijlage 6**).
- In de ruimtelijke onderbouwing die ter inzage heeft gelegen zijn voorwaarden opgenomen waaronder kan worden ingestemd met de sloop en nieuwbouw van de deel van de karakteristieke boerderij (zie pagina 52 van de ruimtelijke onderbouwing). In de ontwerp omgevingsvergunning ontbreekt per abuis de voorwaarde dat het bouwplan voor nieuwbouw van de deel in overeenstemming met deze voorwaarden moet worden uitgevoerd. Deze voorwaarde zal alsnog worden opgenomen (**bijlage 6**).
- In de ontwerp omgevingsvergunning die ter inzage heeft gelegen is informatief aangegeven dat naast deze vergunning ook nog andere vergunningen en meldingen vereist zijn om de woningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Voor de duidelijkheid zal in de omgevingsvergunning worden aangegeven welke andere vergunning(en) en melding(en) worden bedoeld (**bijlage 6**).

3.1 De omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven

De aanvraag omgevingsvergunning is door De Volmacht aangevuld met het aangepaste ontwerp en de aangepaste ruimtelijke onderbouwing.

Op grond van artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dat nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De raad heeft op 16 april 2026 voor het betreffende project al een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De gemeente Aa en Hunze en Woningstichting De Volmacht hebben een anterieure overeenkomst afgesloten (**bijlage 10**). Hierin zijn afspraken vastgelegd over o.a. de beoogde ontwikkeling, het verhaal van planschade en planologisch kostenverhaal.

Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het plan komen voor rekening van De Volmacht. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Aa en Hunze aan de ontwikkeling Verbonden.

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).

In het kader van de ruimtelijke procedure heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 1 mei 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De indiener van de zienswijze is voorafgaand aan de raadsvergadering schriftelijk geïnformeerd.

Uitvoering

Indien uw raad besluit om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, dan zal na het raadsbesluit de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden verleend en gepubliceerd.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft een verklaring van geen bedenkingen afgegeven inzake de realisatie van 33 sociale huurwoningen op het perceel Asserstraat 5 in Gieten. Met het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen omgevingsvergunning woningbouw Asserstraat 5 Gieten
2. Ambtshalve aanpassingen omgevingsvergunning woningbouw Asserstraat 5 Gieten
3. Ontwerp omgevingsvergunning (zoals deze ter inzage heeft gelegen)
4. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen 1 t/m 13, versie 5, februari 2026 (zoals deze ter inzage heeft gelegen)
5. Zienswijze (geanonimiseerd)
6. Aangepaste ontwerp omgevingsvergunning
7. Aangepaste ruimtelijke onderbouwing, versie 6, juli 2026
- 7a Aangepaste bijlage 1 ruimtelijke onderbouwing
8. Raadsbesluit

Onderstaande stukken liggen voor u op vertrouwelijke wijze ter inzage:

9. Zienswijze
10. 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