

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

**OMGEVINGSVERGUNNING WONINGBOUW
ASSERSTRAAT 5 GIETEN**

INLEIDING

Woningstichting De Volmacht is voornemens om op het perceel Asserstraat 5 in Gieten woningbouw te realiseren in de vorm van 33 sociale huurwoningen. Het betreft de transformatie van de bestaande boerderij Asserstraat 5 naar 8 woningen met sloop-nieuwbouw van de deel, het bouwen van een nieuwe 'schuur' op het erf met 8 grondgebonden woningen en de nieuwbouw van 17 levensloopbestendige grondgebonden rijwoningen op het weiland achter de boerderij.

De beoogde woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Gieten'. De gemeente Aa en Hunze wil de woningbouw daarom mogelijk maken via het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Een dergelijke vergunning kan verleend worden op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit wordt ook wel een uitgebreide afwijkingsprocedure genoemd. Woningstichting De Volmacht heeft hiervoor op 22 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ingediend. De gemeenteraad van Aa en Hunze heeft op 16 april 2026 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan.

De ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 1 mei 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon iedereen hierover een zienswijze indienen. Er is 1 zienswijze ontvangen.

In deze nota van zienswijzen is de ingediende zienswijze weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

ZIENSWIJZE

Reclamant is het niet eens met het voorgenomen besluit om de volgende redenen.

1. Waardevermindering eigen koopwoning

Mocht ik mijn woning willen verkopen zal het negatief beïnvloed worden door deze woningen. Nu op deze locatie een weiland en dan 33 woningen inclusief een aangrenzende achtertuin van iemand anders aan mijn achtertuin.

Reactie gemeente

De stelling van reclamant dat zijn woning in waarde zal dalen door de komst van de nieuwe woningen blijft voor diens rekening. De zienswijzeprocedure in het kader van een omgevingsvergunning is niet het platform om een discussie te voeren of er al dan niet sprake is van een waardevermindering van de woning van reclamant als gevolg van de woningbouw. Nadat de vergunning onherroepelijk geworden is, kan reclamant een verzoek indienen voor tegemoetkoming in planschade. In een aparte planschadeprocedure zal dan worden vastgesteld of er sprake is van waardevermindering van de woning van reclamant en of deze zodanig is dat reclamant recht heeft op een vergoeding van planschade. Er zijn op voorhand geen redenen om aan te nemen dat de eventueel nadelige invloed van de woningbouw op de waarde van de woning van reclamant (en anderen) zo groot zal zijn dat zou moeten worden afgezien van de woningbouw.

2. De locatie van de nieuwe parkeergelegenheden

Een grote parkeergelegenheid twee huizen verderop. Toenemend verkeer en onveilige situaties.

Reactie gemeente

De parkeergelegenheid waar reclamant op doelt betreft het nieuw aan te leggen parkeerterrein aan de Zuid-es met in totaal 18 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor de bewoners van de 17 nieuwe grondgebonden rijwoningen die op het weiland worden gerealiseerd, ook wel de hofwoningen genoemd. Het parkeerterrein blijft daartoe ook in eigendom van Woningstichting De Volmacht. Het wordt dus nadrukkelijk geen openbaar parkeerterrein. De afstand van dit parkeerterrein tot de woning van reclamant bedraagt circa 20 meter. Langs het parkeerterrein wordt een groenstrook van circa 5 meter breed aangelegd en tussen de woning van reclamant en het parkeerterrein bevinden zich twee bestaande woningen met bijgebouwen. Gelet op deze afstand van het parkeerterrein tot de woning van reclamant, de groenstrook, de tussengelegen bestaande woningen met bijgebouwen, de beperkte grootte van het terrein en het gegeven dat de parkeerplaatsen alleen door bewoners van de hofwoningen mogen worden gebruikt, zal de parkeerplaats geen onevenredig nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat van reclamant. Geluid van het parkeerterrein zal naar verwachting niet of nauwelijks merkbaar zijn ter plaatse van de woning van reclamant. Daarbij wordt bovendien overwogen dat de afstand van het terrein tot de woning van reclamant niet ongebruikelijk is in woongebied in een dorpskern en dat geluid dat samenhangt met het parkeren van bewoners moet worden beschouwd als een gebiedseigen geluid in een woongebied.

Reeds genoemd is dat het parkeerterrein aan de Zuid-es uitsluitend bestemd is voor de bewoners van de 17 hofwoningen. In de ruimtelijke onderbouwing is de verkeersgeneratie van deze woningen inzichtelijk gemaakt aan de hand van kencijfers uit publicatie 744 van het Kennisplatform CROW. Hieruit blijkt dat deze 17 woningen in totaal circa 99 motorvoertuigbewegingen per etmaal zullen genereren. Er worden echter ook 3 woningen gesloopt aan de Zuid-es. Per saldo is er daardoor sprake van een toename van circa 82 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze bewegingen zullen verspreid over de dag plaatsvinden. Daarnaast zal slechts een deel van deze verkeersbewegingen, alleen het verkeer dat uit/in westelijke richting rijdt, langs de woning van reclamant komen. Gezien de capaciteit van de Zuid-es, de functie van deze weg, de toegestane maximum snelheid en het wegprofiel kan het extra verkeer naar verwachting ook soepel worden afgewikkeld via deze weg en is er geen reden om te veronderstellen dat er verkeersonveilige situaties zullen ontstaan. De toename wordt vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar geacht. Daarbij is ook van belang dat de in- en uitrit van het parkeerterrein op de Zuid-es zodanig vorm zal worden gegeven dat er voldoende opstelruimte en zicht is voor auto's die vanaf terrein de Zuid-es op willen rijden, zodat ook dit niet tot verkeersonveilige situaties zal leiden. Al met al is de gemeente gezien het voorgaande van oordeel dat het woon- en leefklimaat van reclamant niet onevenredig zal worden aangetast door het extra verkeer.

3. Verstoring van woongenot

Door de toenemende drukte en overlast van verkeer en bewoning.

Reactie gemeente

Er is geen reden om aan te nemen dat de beoogde woningbouw zal leiden tot verkeersoverlast. Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 2.

Het huidige weiland achter de woning van reclamant zal met de beoogde woningbouw worden getransformeerd naar een woongebied. Ter plaatse van het weiland komen 17 (hof)woningen. Het aantal woningen en bewoners in de woonomgeving van reclamant neemt toe. Reclamant kan dit ervaren als meer drukte. De komst van de nieuwe woningen zal echter niet leiden tot een onevenredige verstoring van het woongenot van reclamant. De woningdichtheid in het nieuwe woongebied is lager dan 40 woningen per hectare. Dit is een passende dichtheid voor een woongebied in een dorpskern als Gieten. De dichtstbijzijnde nieuwe woning komt op ruim 8 meter afstand van het perceel van reclamant en op ruim 16 meter afstand van het hoofdgebouw van de woning van reclamant. Dit zijn afstanden die niet ongebruikelijk zijn in een woongebied in een dorpskern en deze afstanden zijn vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Hierbij is bovendien van belang dat de dichtstbijzijnde nieuwe woning uit één bouwlaag met kap bestaat. Dit is lager dan de woning van reclamant, die twee bouwlagen met een kap heeft. Onevenredige aantasting van de privacy van reclamant is daardoor niet aan de orde. Verder grenst de achtertuin van de dichtstbijzijnde nieuwe woning niet direct aan het perceel van reclamant. Tussen het perceel van reclamant en deze achtertuin wordt een pad aangelegd en deels ook een groenstrook. Langs het pad komt een hekwerk met hедера. Het pad zal alleen door de bewoners van slechts 4 woningen, dus niet intensief, worden gebruikt. Het is uiteraard niet uitgesloten dat reclamant in zijn tuin soms wat geluid zal kunnen waarnemen dat samenhangt met de bewoning van de nieuwe woningen, bijvoorbeeld als bewoners met mooi weer in de tuin zijn. Het kunnen waarnemen van dergelijke bewoningsgeluiden is echter inherent aan het wonen in een woongebied in een dorpskern. De bestaande naastgelegen woningen kunnen ook zulke geluiden veroorzaken. De gemeente is zich ervan bewust dat de woonomgeving van reclamant door de komst van het nieuwe woongebied verandert. Echter, de belangen die gediend zijn met de woningbouw, zoals het tegemoetkomen aan de woningbehoefte, het voorzien in een passende sociale en duurzame woningvoorraad en het realiseren van een levensloopbestendige woonomgeving, wegen zwaarder dan de belangen die reclamant heeft bij het ongewijzigd laten van de gronden achter zijn woning.

Desalniettemin zijn de gemeente en Woningstichting De Volmacht bereid om enige aanpassingen bij de dichtstbijzijnde woning te doen ten gunste van het woongenot van reclamant. In de tuin bij die woning zal direct achter de achtergevel een terras worden aangelegd, zodat de bewoners zo ver mogelijk van de woning van reclamant zullen gaan zitten. Daarnaast wordt de berging van die woning naar de meest zuidwestelijk hoek van het perceel verplaatst, waardoor tussen het perceel van reclamant en de achtertuin van de nieuwe woning niet alleen een pad en deels een groenstrook ligt, maar ook een berging staat. De

berging zorgt voor afscherming van de achtertuin van de nieuwe woning, waardoor geluiden uit die tuin zoveel mogelijk worden beperkt. Zie ook onderstaande afbeeldingen.



Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp in die zin dat bij de dichtstbijzijnde woning direct achter de achtergevel een terras wordt aangelegd en de berging wordt verplaatst naar de zuidwesthoek van het perceel. Als gevolg daarvan zullen ook de bergingen bij de twee nieuwe woningen ten noorden van de dichtstbijzijnde woning anders worden gesitueerd dan in het ontwerp was aangegeven, tevens wordt ook bij deze woningen direct achter de achtergevel een terras gerealiseerd. De tekeningen behorend bij de omgevingsvergunning worden hierop aangepast. Daarnaast worden hiervoor de volgende aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing gedaan:

- De situatietekening op pagina 30 wordt aangepast;
- Het vogelvluchtperspectief op pagina 37 wordt aangepast;
- De tekening van de buitenruimte in bijlage 1 wordt aangepast.

