

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

OMGEVINGSVERGUNNING

Woningbouw Asserstraat 5, Gieten

GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 99.550
Datum : februari 2026
Versie : 5
Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	HET PLANGEBIED.....	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER	8
2	BELEIDSKADER	9
2.1	RIJKSBELEID.....	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	12
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
3	BESTAANDE SITUATIE	25
3.1	DE LOCATIE IN DE OMGEVING	25
3.2	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	27
4	PLANBESCHRIJVING	30
4.1	TOEKOMSTIGE SITUATIE	30
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	38
5.1	WATER	38
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	44
5.3	ECOLOGIE.....	54
5.4	MILIEUZONERING	59
5.5	GELUID.....	63
5.6	LUCHTKWALITEIT	67
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	68
5.8	BODEM	70
5.9	VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING.....	72
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	74
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	75
7.1	INFORMATIEAVONDEN	75
7.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	77
7.3	VOORBEREIDINGSPROCEDURE.....	78
8	CONCLUSIES RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	79

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing:

1. Tekening planuitwerking buitenruimte Asserstraat 5 te Gieten (Roelofs),
20 januari 2026;

2. De Steekproef, 'Gieten, Asserstraat 5 (Gemeente Aa en Hunze, Dr.) – Een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Verkennende Fase', 21 december 2023;
3. De Steekproef, 'Gieten, Asserstraat 5: Evaluatie- en selectienotitie', mei 2024 (Proefsleuvenonderzoek);
4. De Steekproef, 'Gieten, Asserstraat 5: Evaluatie- en selectienotitie', juni 2025 (Definitieve opgraving);
5. Passies Bouwadvies en Makelaardij, 'Inspectierapport bouwkundig onderzoek', 10 juni 2025 en door Bork Groep opgestelde constructieve oplossing behoud gevels met kostenopzet van 30 september 2025;
6. Roelofs, 'Waterstructuurplan Asserstraat 5 Gieten', 16 januari 2026;
7. Ecogroen, 'Natuurtoets verbouwing boerderij en nieuwbouwwoningen Gieten – Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid', 23 december 2022;
8. Eco Reest, 'Actualisatie stikstofdepositie realisatie- en gebruiksfase sloop en nieuwbouw locatie Asserstraat 5 en Zuid-Es 10, 10a en 12 te Gieten', 27 november 2025;
9. Eco Reest, 'Nader inventariserend onderzoek vleermuizen en huismussen ter plaatse van: Asserstraat 5 en Zuid-Es 10, 10a en 12 te Gieten', 18 december 2023;
10. Ingenieursbureau Spreen, 'Akoestisch onderzoek industrielawaai 33 woningen Asserstraat te Gieten', 28 februari 2024;
11. Ingenieursbureau Spreen, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 33 woningen Asserstraat te Gieten', 28 februari 2024;
12. Ortago Nederland, 'Verkennd bodemonderzoek Asserstraat 5 e.o. in Gieten', 29 februari 2024;
13. mRO, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Asserstraat 5, Gieten', 8 december 2025.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Asserstraat 5 in Gieten staat een boerderij met bijbehorend erf en weiland. De boerderij is een karakteristiek pand. Woningstichting De Volmacht is voornemens om op dit perceel woningbouw te realiseren in de vorm van 33 sociale huurwoningen. Het betreft de transformatie van de boerderij 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. In het nieuwe woongebied wordt openbare ruimte aangelegd met onder meer straten, paden, parkeer- en groenvoorzieningen. De woningen in de boerderij en de 'schuurwoningen' worden ontsloten vanaf de Asserstraat. De rijwoningen krijgen een ontsluiting vanaf de Zuid-es. Drie bestaande woningen aan de Zuid-es (10, 10a en 12) worden gesloopt om de laatstgenoemde ontsluiting alsmede parkeervoorzieningen mogelijk te maken. De woningbouw levert een substantiële bijdrage aan de sociale huurwoningvoorraad in Gieten en is ruimtelijk-stedenbouwkundig goed inpasbaar. De gemeente Aa en Hunze is daarom bereid om medewerking te verlenen aan de realisatie van de woningbouw.

De beoogde woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Gieten'. De gemeente Aa en Hunze wil de woningbouw daarom mogelijk maken middels 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)¹. Dit wordt ook wel een uitgebreide afwijkingsprocedure genoemd. Een omgevingsvergunning op basis van dit artikel kan echter alleen worden verleend als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Het plangebied

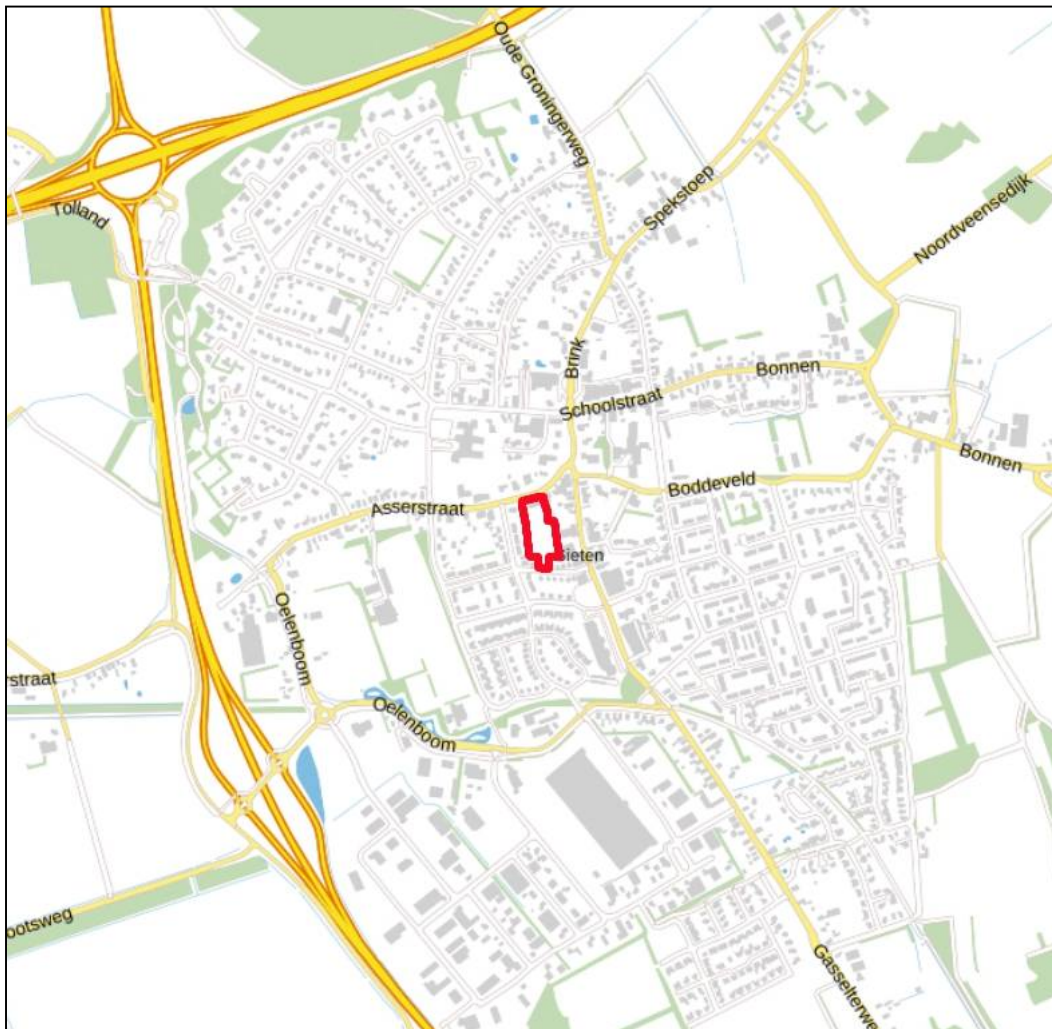
Het plangebied ligt in de kern Gieten en bestaat uit het perceel Asserstraat 5, het daarachter gelegen weiland en de percelen Zuid-es 10, 10a en 12. Het betreft gronden die gelegen zijn tussen de Asserstraat, Stationsstraat, Zuid-es en Westerstraat. Het plangebied ligt direct ten westen van het centrum van Gieten, achter percelen met centrumvoorzieningen, een agrarisch bedrijf en woningen die gelegen zijn aan de Stationsstraat. Het plangebied bestaat uit

¹ Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Tegelijkertijd is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vervallen. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het 'oude recht' van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt. De aanvraag om omgevingsvergunning voor de woningbouw op het perceel Asserstraat 5 is op 22 december 2023 ingediend. Dat betekent dat hiervoor de Wabo van toepassing blijft en de 'oude' afwijkingsprocedure conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo kan worden gebruikt.

(gedeelten van) de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Gieten, sectie E, nummers 3173, 3864 en 6027 en heeft een oppervlakte van circa 8.560 m².

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Asserstraat. De achterzijde van woonpercelen die gelegen zijn aan de Westerstraat alsmede de woonpercelen Asserstraat 7 en Zuid-es 14 vormen de westgrens. De zuidgrens wordt bepaald door de Zuid-es en de achterzijde van woonpercelen die aan de Zuid-es gelegen zijn. De woonpercelen Asserstraat 3 en Zuid-es 8 alsmede het agrarisch bedrijfsperceel Stationsstraat 14 begrenzen het plangebied aan de oostzijde.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging en begrenzing plangebied (rood omlijnd) binnen de kern Gieten (bron: PDOK)



Ligging en begrenzing plangebied (rood omlijnd) (bron: PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Geldende bestemmingsplannen

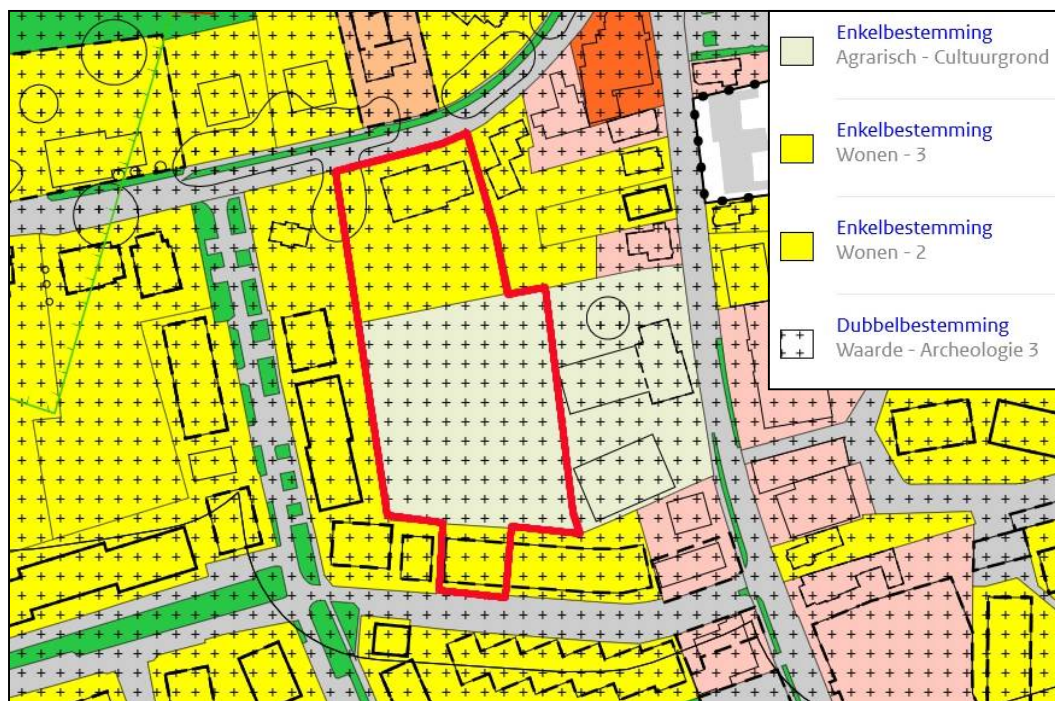
Bestemmingsplan Gieten

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Gieten' dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit plan hebben de percelen Zuid-es 10, 10a en 12 de bestemming 'Wonen-2' en het perceel Asserstraat 5 de bestemming 'Wonen-3'. Beide bestemmingen hebben een bouwvlak. Het boerderijpand Asserstraat 5 heeft daarnaast ook de aanduiding 'karakteristiek'. Het weiland achter Asserstraat 5 heeft de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond'.

Gronden met de bestemmingen 'Wonen-2' of 'Wonen-3' zijn bestemd voor woonhuizen met daarbij behorende tuinen en erven. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm nagestreefd en is het verboden om zonder omgevingsvergunning gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen. Hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Op de percelen Zuid-es 10, 10a en 12 alsmede Asserstraat 5 is één hoofdgebouw, oftewel één woonhuis, toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Wonen-3' zijn woningen van één bouwlaag met kap toegestaan (goothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter) en binnen de bestemming 'Wonen-

2' woningen van twee bouwlagen met kap (goothoogte maximaal 7 meter en bouwhoogte maximaal 10 meter).

Gronden met de bestemming 'Agrarisch-Cultuurgrond' zijn onder meer bestemd voor cultuurgrond (grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden), bos en paden. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals erf- en terreinafscheidingen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Gieten' met aanduiding plangebied (rode lijn)

Verder heeft het plangebied in het bestemmingsplan 'Gieten' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming bepaalt dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Deze bestemming bestrijkt het hele plangebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde diepte- en oppervlakteondergrens van respectievelijk 30 cm en 100 m² voor de vergunningplicht.

Tot slot heeft een klein deel van het plangebied, de meest noordwestelijke punt van het perceel Asserstraat 5, de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermwaardig houtopstand'. Deze dubbelbestemming biedt bescherming aan karakteristieke en kenmerkende boombeplanting. Het betreft in dit geval de bomen die langs de perceelsgrens met het perceel Asserstraat 7 staan.

Facetbestemmingsplan kruimelgevallen

Ter plaatse van het plangebied geldt ook het 'Facetbestemmingsplan kruimelgevallen'. Dit plan is op 4 april 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Het facetplan bevat diverse regelingen waarmee het mogelijk is om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning binnenplannen af te wijken van

het bestemmingsplan om kleine ruimtelijke ontwikkelingen ('kruimels') toe te kunnen staan, zoals aan- en uitbouwen.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De beoogde woningbouw is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan 'Gieten', onder meer omdat in het boerderijpand Asserstraat 5 maar één woning is toegestaan, het slopen van de deel van dit pand zonder omgevingsvergunning verboden is, de 'schuurwoningen' buiten een bouwvlak worden gebouwd, de aanleg van een ontsluiting en parkeervoorzieningen ter plaatse van Zuid-es 10, 10a en 12 niet past binnen de bestemming 'Wonen-2' en het bouwen van woningen op het weiland geen gebruik voor cultuurgrond betreft.

Om de woningbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken, zal derhalve door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning moeten worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor zal een uitgebreide afwijkingsprocedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden doorlopen¹. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van deze procedure.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is verder als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 4 komt de beoogde toekomstige situatie aan de orde. Hoofdstuk 5 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor de woningbouwontwikkeling. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 7 de maatschappelijke haalbaarheid is verwoord. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 een conclusie getrokken.

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (2.1), provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3)².

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn 21 nationale belangen in de NOVI benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwalitei-

² Aangezien op de aanvraag omgevingsvergunning op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het 'oude recht' van toepassing blijft, zie voetnoot 1, is in dit hoofdstuk voor zover het wet- en regelgeving betreft getoetst aan het 'oude recht' zoals dat gold voor 1 januari 2024. Het 'oude recht' omvat ook, zo is bevestigd in jurisprudentie (o.a. ECLI:NL:RBOBR:2024:4972), de provinciale omgevingsverordening die voor 1 januari 2024 gold. Daarom is getoetst aan de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018, zoals die luidde voor 1 januari 2024.

ten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie hieronder.

Relatie met het plangebied

Voor de ontwikkelingen in het plangebied, de realisatie van 33 nieuwe sociale huurwoningen, waarbij 3 bestaande woningen worden gesloopt en een bestaande boerderij met 1 woning wordt getransformeerd naar 8 woningen met sloop-nieuwbouw van de deel, waardoor het aantal woningen per saldo met 29 toeneemt, zijn met name het nationale belangen *'Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving'* en *'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'* relevant. De woningbouw die in het plangebied plaatsvindt sluit aan op deze nationale belangen. De woningbouw levert een substantiële bijdrage aan de vergroting van de sociale huurwoningvoorraad in Gieten en komt daarmee tegemoet aan de woningbehoefte (zie paragraaf 2.3.2). Een deel van de woningen zal levensloopbestendig zijn. Hiermee wordt ingespeeld op de maatschappelijke opgave dat inwoners van het dorp langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Bovendien worden er 8 woningen gerealiseerd middels transformatie van een bestaande boerderij, waarbij sloop-nieuwbouw van de deel plaatsvindt, zodat behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van dit pand en het bebouwingsbeeld, gecombineerd wordt met de behoefte aan duurzame nieuwe woningen.

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het onderhavige plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling - de realisatie van 33 nieuwe sociale huurwoningen in de kern Gieten waarbij het aantal woningen per saldo met 29 toeneemt - zijn er geen andere relevante nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde woningbouw niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Een stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt een project vanaf 12 woningen of meer aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Relatie met het plangebied

In het plangebied wordt de realisatie van 33 nieuwe sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Per saldo neemt het aantal woningen met 29 toe, omdat er ook 3 bestaande woningen worden gesloopt en een bestaande boerderij met 1 woning wordt verbouwd tot 8 woningen met sloop-nieuwbouw van de deel. Daarmee is sprake van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Behoefte

Op 9 maart 2023 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze een Addendum op de gemeentelijke Woonvisie 2020+ vastgesteld. Het addendum is een aanvulling op de woonvisie en geeft inzicht in de woningbehoefte, zowel voor de gehele gemeente Aa en Hunze als per vlek (deelgebied). Hieruit blijkt dat er gemeentebreed behoefte is aan 835 woningen, waarvoor 1040 woningen moeten worden geprogrammeerd in de periode 2021-2032. In de vlek Gieten (de dorpen Gieten en Gieterveen) komt dit neer op 175 te programmeren woningen. Gelet op de harde en zachte plancapaciteit binnen de vlek Gieten is er voldoende ruimte voor de beoogde woningbouw (29 extra woningen). Daarmee is duidelijk dat er behoefte bestaat aan de beoogde woningbouw (29 extra woningen) in het plangebied.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1, lid h van het Bro is bepaald dat onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid,

detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Het plangebied ligt in de kern Gieten. Deels heeft het plangebied al een woonbestemming. Dit betreft de percelen Asserstraat 5 en Zuid-es 10, 10a en 12. Het overige deel van het plangebied is aan alle zijden omsloten door bebouwing, het ligt ingeklemd tussen de bestaande bebouwing aan de Asserstraat, Westerstraat, Zuid-es en Stationsstraat. Het plangebied maakt daarmee deel uit van het bestaand stedenbouwkundig samenstel en ligt daardoor binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij is tevens van belang dat het gehele plangebied in de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe ook is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Wettelijk kader

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 is een strategische visie van de provincie Drenthe voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie vormt hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe richting 2030, met hier en daar een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het fysiek ruimtelijk domein. De Omgevingsvisie 2022 is een geactualiseerde versie van de Omgevingsvisie 2018. Provinciale staten van Drenthe hebben de Omgevingsvisie Drenthe 2022 op 28 september 2022 vastgesteld.

De missie van de Omgevingsvisie is 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. Onder een 'bruisend Drenthe' wordt een provincie verstaan waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren. De missie laat zien dat de provincie streeft naar ruimtelijke kwaliteit, door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

De provincie heeft diverse ambities en belangen. De belangrijkste ambities en belangen die een relatie hebben met de onderhavige woningbouwontwikkeling zijn hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

Ambities en provinciaal belang ruimtelijke kwaliteit

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang is het behouden en,

waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn landschap, natuur, cultuurhistorie, archeologie, aardkundig erfgoed en rust (stilte en duisternis). De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Hiertoe zijn bij de omgevingsvisie zes kaarten opgenomen (voor natuur, landschap, rust, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie).

Kernkwaliteiten binnen bestaand stedelijk gebied

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen het bestaand stedelijk gebied ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen bestaand stedelijk gebied als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaarten 'kernkwaliteit archeologie' of 'kernkwaliteit cultuurhistorie'. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten en is opgenomen op de kaarten 'kernkwaliteit archeologie' en 'kernkwaliteit cultuurhistorie'. De onderdelen archeologie en cultuurhistorie vormen voor het plangebied derhalve een belangrijk aandachtsgebied. Op de kernkwaliteiten in relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2.2 'Provinciale omgevingsverordening'.

Zorgvuldig Ruimtegebruik

De provincie wil zuinig en zorgvuldig omgaan met de ruimte. Veel ingrepen in de ruimte hebben gevolgen voor de langere termijn en beperken ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst. Het zorgvuldig gebruiken van de ruimte is daarom van provinciaal belang. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. Gemeenten dienen bij nieuwbouwplannen de Ladder voor duurzame verstedelijking te hanteren. De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De voorgenomen woningbouw in het plangebied past binnen het provinciaal beleid voor zorgvuldig ruimtegebruik. Er worden woningen in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten gerealiseerd. De woningbouw komt tegemoet aan de woningbehoefte en levert een substantiële bijdrage aan de voorraad sociale huurwoningen in Gieten. De woningen zijn bovendien duurzaam en voor een groot deel levensloopbestendig. De woningbouw past qua aard en schaal bij het dorpse karakter van de omgeving. Het bestaande boerderijpand Asserstraat 5 wordt getransformeerd naar 8 woningen met sloop-nieuwbouw van de deel, waarbij het pand niet wordt vergroot ten opzichte van de huidige situatie, en de nieuwbouw achter het pand sluit qua korrelgrootte (hoogte, footprint, etc.) aan op de bebouwing in de omgeving. De ruimtelijke hoofdstructuur, die bepaald wordt door de wegenstructuur van de Asserstraat, Stationsstraat, Westerstraat en Zuid-es, en de hoofdgroenstructuur, die gevormd wordt door de bomen en groene bermen langs de genoemde wegen, blijft intact. Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de ontwikkeling in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.1.1.

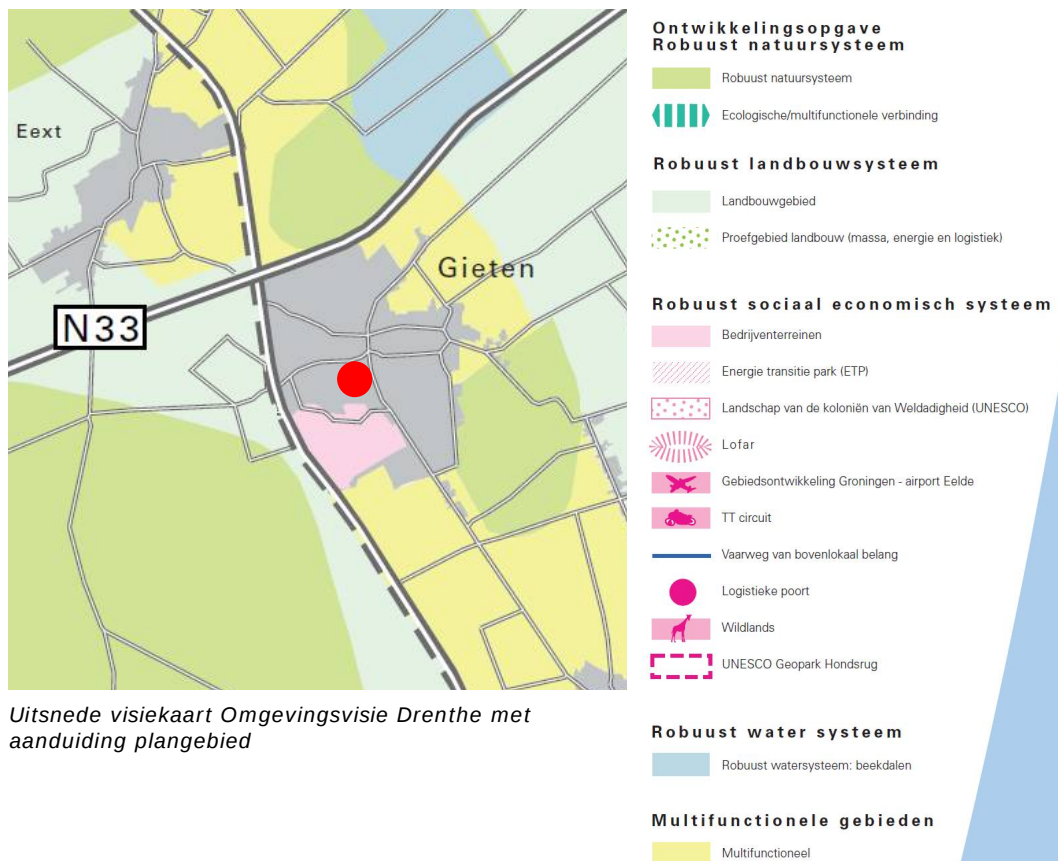
Ambities en provinciaal belang robuuste systemen

Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

De provincie ordent de ruimte in vier hoofdfuncties: natuur, landbouw, water en sociaal-economisch. Voor deze functies streeft de provincie naar robuustheid. Dat betekent dat een functie zo stevig is, dat het weinig gevoelig is voor verstoringen. Op de visiekaart zijn de robuuste systemen aangegeven:

- Het robuust sociaaleconomisch systeem: heeft betrekking op wonen, werklocaties, infrastructuur en een gezond economisch klimaat.
- Het robuust landbouwsysteem: heeft betrekking op de ontwikkeling van een toekomstgerichte landbouw.
- Het robuust natuursysteem: heeft betrekking op de natuurgebieden en de verbindingen die de ruggengraat vormen voor de natuur.
- Het robuust watersysteem: betreft de samenhang van beken en kanalen die zorgdragen voor een optimaal waterbeheer.

Het is van provinciaal belang dat nieuwe ontwikkelingen geen significant effect hebben op het functioneren van de hoofdfuncties natuur, landbouw, water en de sociaaleconomische functies wonen, werken, energie, recreatie en toerisme, bodem en ondergrond en mobiliteit. De provincie streeft naar ontwikkelingen die bijdragen aan de robuustheid van de systemen.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

Naast de robuuste systemen zijn er gebieden in Drenthe waar verschillende functies samenkomen die geen van allen dominant zijn. Dit zijn de 'multifunctionele gebieden'. In deze gebieden is geen functie aan te wijzen die leidend is bij ontwikkelingen. In de multifunctionele gebieden is een goede

verweving en combinaties van de functies landbouw, natuur, water, recreatie en ruimtelijke kwaliteit van provinciaal belang. De provincie streeft in de multifunctionele gebieden naar een economische ontwikkeling van het landelijk gebied mét behoud en, zo mogelijk ontwikkeling, van de kernkwaliteiten.

Het plangebied behoort blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het sociaaleconomische systeem. De beoogde woningbouw in het plangebied past binnen dit systeem. De in de omgeving van het plangebied aanwezige hoofdfunctie - voornamelijk wonen - wordt hiermee niet aangetast, maar versterkt. De woningvoorraad wordt uitgebreid met nieuwe duurzame sociale huurwoningen, waarvan een aanzienlijk deel levensloopbestendig zal zijn. Daarnaast zorgt de woningbouw voor een toekomstbestendige transformatie van het boerderijpand Asserstraat 5, waarbij de karakteristieke verschijningsvorm behouden blijft.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. De voorgenomen woningbouw in het plangebied draagt bij aan een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu. Voor het gemeentelijk woonbeleid wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. Sindsdien is de verordening enkele malen op onderdelen herzien, laatstelijk op 8 maart 2023. Dit heeft geresulteerd in de geconsolideerde Omgevingsverordening van 26 juni 2023. De onderhavige woningbouwontwikkeling is in overeenstemming met de verordening.

Artikel 2.17 Woningbouw

In artikel 2.17 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw, mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. In het plangebied worden 33 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd, waarvan een aanzienlijk deel levensloopbestendig zal zijn. Daarbij zullen 3 bestaande woningen worden gesloopt en een bestaand boerderijpand met 1 woning wordt getransformeerd naar 8 woningen met sloop-nieuwbouw van de deel. Per saldo neemt het aantal woningen met 29 toe. De nieuwe woningen worden in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten gebouwd. De woningbouw sluit aan op de ambities van de Woonvisie van de gemeente Aa en Hunze en daarnaast passen de woningen binnen het woningbouwprogramma dat is opgenomen in het Addendum op de Woonvisie, zie paragraaf 2.3.2.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 2.6 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van artikel 1.1 wordt onder kernkwaliteiten verstaan: de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft: archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur. Uit de bij de verordening behorende kaarten A en D3 t/m D7 blijkt dat bij het plangebied de kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap. Bij de onderhavige woningbouw in het plangebied blijven deze vier kernkwaliteiten behouden en zullen niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Archeologie

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen door onderzoek (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Echter, niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt af van het vrijstellingenbeleid dat is uitgewerkt in gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaarten. Deze kaarten zijn leidend. De gemeente Aa en Hunze heeft een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Blijkens deze kaart geldt in het plangebied een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 30 cm. De bodemingrepen die in het plangebied zullen gaan plaatsvinden ten behoeve van de beoogde woningbouw zullen dieper reiken. Daarom is archeologisch onderzoek verricht in de vorm van bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek en een definitieve opgraving. Zie paragraaf 5.2. Daaruit is gebleken dat sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Door middel van de opgraving is ex-situ behoud van de vindplaats veiliggesteld. Derhalve wordt de kernkwaliteit archeologie niet aangetast door het plan.

Aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap

Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid als 'Hoge bescherming'. Dit sturingsniveau houdt volgens de Omgevingsvisie in dat aardkundige kwaliteiten en kenmerken dienen te worden behouden. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduiding 'eisen stellen'. Dit sturingsniveau is in de Omgevingsvisie 2022 vertaald naar het sturingsniveau 'rekening houden met: Hondsrug'. Het sturingsniveau 'rekening houden met' gaat ervan uit dat de cultuurhistorische samenhang als drager voor ontwikkelingen wordt gebruikt. Daarnaast behoort het perceel Asserstraat 5 volgens deze kaart tot de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Op

kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduidingen 'esdorpenlandschap', 'es' en 'Nationaal Park Drentsche Aa'.

De kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap die bij het plangebied betrokken zijn, zijn verbonden met het esdorpenlandschap waarin het plangebied gelegen is. Dit is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. De karakteristiek van het esdorpenlandschap uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Het provinciaal cultuurhistorisch beleid in de Omgevingsvisie is gericht op het in stand houden van deze karakteristiek van het esdorpenlandschap, alsmede op het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied. Het beleid uit de Omgevingsvisie ten aanzien van aardkundige waarden zet in op het behoud, en waar mogelijk, versterken van aardkundige waarden. Het landschapsbeleid uit de Omgevingsvisie streeft het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van het esdorpenlandschap na: de essen en beekdalen. Specifiek is dit beleid gericht op behoud van de open ruimte van de essen en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter van de beekdalen en versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat het plangebied behoort tot het Nationaal Park Drentsche Aa. Het Nationaal Park is gericht op een duurzaam functionerend beek- en esdorpenlandschap, dat wil zeggen ecologisch vitaal, sociaal aanvaardbaar en economisch (vol)houdbaar. Er is sprake van wonen, werken en recreëren in een bijzonder aantrekkelijk landschap. Het beleid van de provincie in dit gebied is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap: behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten.

In het plangebied is woningbouw voorzien. Er worden 33 nieuwe woningen gebouwd, 3 bestaande woningen gesloopt en een bestaand boerderijpand met 1 woning getransformeerd tot 8 woningen. Per saldo zorgt het plan voor 29 nieuwe woningen. De met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap worden door het plan niet aangetast en blijven behouden. De woningbouw heeft betrekking op transformatie van een bestaand boerderijpand met sloop-nieuwbouw van de deel en nieuwbouw daarachter in het bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast in de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur. De bestaande wegenstructuur en belangrijke groenstructuren blijven behouden. Het bebouwingsbeeld langs de Asserstraat, een oude uitvalsweg die tot de cultuurhistorische hoofdstructuur behoort, wijzigt niet. Op Asserstraat 5 blijft sprake van een vrijstaand pand met de karakteristieke verschijningsvorm van een boerderij en nieuwbouw vindt daarachter plaats. Het boerderijpand wordt daarmee als drager voor de ontwikkelingen gebruikt. De nieuwe woningen passen qua aard

en schaal (één bouwlaag met kap) bij de bestaande bebouwingsstructuur van de dorpsbebouwing die rond het plangebied aanwezig is, waarbij de woningen direct achter de boerderij in de vorm van een 'boerderijschuur' worden gerealiseerd, passend bij een boerderijerf. Het woningbouwplan heeft bovendien een ruime opzet met een lage bebouwingsdichtheid, veel ruimte voor groen en een landschappelijke inrichting met een brinkachtige ruimte waaromheen de woningen worden gesitueerd. Het plan sluit daarom goed aan op de opzet van het esdorp Gieten. Het weiland waarop een deel van de woningen wordt gerealiseerd is weliswaar een klein restant van een es, maar de karakteristieke kenmerken van het esdorpenlandschap zijn hier niet meer aanwezig als gevolg van de realisatie van de woonwijk Zuid-es in de jaren '50. Het weiland is door deze woonwijk geheel omzoomd geraakt met bebouwing, waardoor de openheid verdwenen is, er geen zichtlijnen naar het buitengebied meer zijn en de ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld verloren is gegaan. Op het weiland is ook geen esrandbeplanting aanwezig. Het bebouwen van het weiland op de wijze zoals met het woningbouwplan is beoogd, doet daarom geen afbreuk aan de kernkwaliteiten. Al met al schaadt de woningbouw de opzet van het esdorp Gieten en de karakteristiek van het esdorpenlandschap niet.

Artikel 2.27 Nationaal Park Drentsche Aa

Tot het Nationaal Park Drentsche Aa behoort het gebied dat valt binnen de begrenzing Nationaal Park Drentsche Aa dat is aangegeven op kaart D2 van de Omgevingsverordening. Blijkens deze kaart valt het plangebied binnen het Nationaal Park Drentsche Aa.

In artikel 2.27 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die behoren tot het Nationaal Park Drentsche Aa alleen kan voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa, zoals deze zijn opgenomen in het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 – 2020).

De beoogde woningbouw in het plangebied is hiermee in overeenstemming. In het BIO-plan is aangegeven dat beheerste groei en ontwikkeling van dorpen mogelijk is om de dorpen leefbaar en vitaal te houden. Het onderhavige plan voor de bouw van 33 sociale huurwoningen, waarbij de woningvoorraad per saldo met 29 woningen toeneemt, past hierbij. Het plan maakt een beheerste groei van het dorp Gieten mogelijk en draagt zo bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. Er bestaat een duidelijke behoefte (zie paragraaf 2.3.2) aan de woningbouw en doordat een deel van de woningen levensloopbestendig zal zijn kunnen mensen langer zelfstandig in hun vertrouwde dorpsomgeving blijven wonen. De woningen worden in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd, in een ruimtelijke opzet die passend is bij het esdorp Gieten, waarbij tevens een bestaand boerderijpand wordt getransformeerd naar 8 woningen met sloop-nieuwbouw van de deel, zodat behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van dit pand en het bebouwingsbeeld gewaarborgd is. Daardoor blijven de kenmerken en kwaliteiten van het Nationaal Park Drentsche Aa behouden en worden versterkt.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Herijking Strategische Toekomstvisie 2025

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op zorg van belang, evenals de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen.

Nieuwe kijk op zorg

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze heeft de ambitie dat alle inwoners op eigen kracht kunnen deelnemen aan de samenleving. De insteek is hierbij 'van zorgen voor, naar zorgen dat'. Er is een tweedeling in de samenleving en die wordt groter; mensen die het zelfstandig of samen doen en mensen die echt hulp nodig hebben. Bij de eerste groep gaat het om het bieden van de juiste voorwaarden, bij de tweede groep om het bieden van de juiste zorg. Er is vernieuwing nodig, innovatie en creativiteit.

Rolopvatting

De gemeente heeft vanaf 2015 meer taken van het rijk gekregen. Zo is de jeugdzorg een nieuwe taak voor de gemeente met een nieuwe markt en nieuwe initiatieven. De inspanning is er op gericht om de transitie goed te laten verlopen en te voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen.

Concretisering

- Zolang mogelijk thuis wonen is de trend. Hiervoor is niet alleen een goed en bereikbaar zorgaanbod nodig, maar ook een passende woning. Bij bestaande woningen is het aan de huiseigenaren zelf om hier voorzieningen voor te treffen. In geval van nieuwbouw worden hier vooraf eisen aan gesteld.
- De gemeente staat open voor creatieve ideeën en functiecombinaties, met name ook in leegstaande panden.

Nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen. De voorzieningen in de kleinere kernen hebben het moeilijk. Alle bestaande voorzieningen in de dorpen openhouden, is geen vanzelfsprekendheid. De inzet van inwoners zal hier grotendeels bepalend in zijn.

Rolopvatting

De gemeente handelt vanuit de overtuiging dat de meeste inwoners goed in staat zijn om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun huidige en toekomstige woon- en leefsituatie. De gemeente is voor een belangrijk deel afhankelijk van particulier en privaat initiatief, brengt partijen bij elkaar, maakt prestatieafspraken en stemt af met buurgemeenten en de provincie.

Heel gericht stimuleert en faciliteert de gemeente ontwikkelingen, zonder verantwoordelijkheden over te nemen.

Concretisering

- Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en ouderen, zowel qua voorzieningen- als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap.
- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden, zowel in particulier als maatschappelijk vastgoed. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatiemogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woonwerkcombinaties biedt kansen.
- Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door meerdere woningen in een bestaand pand te realiseren. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.

Relatie met het plangebied

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige woningbouwplan past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er worden 33 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd binnen de kern Gieten waarbij tevens meerdere woningen in een bestaand pand worden gerealiseerd doordat de boerderij Asserstraat 5 wordt getransformeerd naar 8 woningen met sloop-nieuwbouw van de deel. Een deel van de woningen wordt bovendien levensloopbestendig, zodat mensen zolang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Er komt zo een passend woningaanbod tot stand waarmee ingespeeld wordt op de woonbehoefte in Gieten.

2.3.2 Woonvisie 2020+ en Addendum op de Woonvisie 2020+

Op 29 april 2021 is de Woonvisie 2020+ 'Buitengewoon wonen Aa en Hunze' vastgesteld. De Woonvisie bevat de visie op het wonen in Aa en Hunze tot 2030. De gemeente zet in op 3 hoofdambities:

1. Vitale dorpen, krachtig buitengebied
2. Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen
3. Wonen, zorg en welzijn

Vitale dorpen, krachtig buitengebied

De aantrekkingskracht van Aa en Hunze ligt in de vitaliteit van de dorpen en de kracht van het buitengebied. Tegelijkertijd leiden maatschappelijke en demografische ontwikkelingen tot een veranderende woonbehoefte en nieuwe eisen aan de woningvoorraad en woonomgeving. De gemeente wil daarop anticiperen met beleid dat bijdraagt aan de kwaliteiten van het landschap en de toekomstbestendigheid van de dorpen. Daartoe zet de gemeente in op:

- Een gebalanceerd en meebewegend woningbouwprogramma.
- Kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- Bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom.

- Kwaliteitsbehoud van de gehele woonomgeving
- Faciliteren van kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven.
- Klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit.

Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen

Aa en Hunze streeft naar een woningvoorraad die zoveel mogelijk past bij de woonwensen, inkomens, levensfase en huishoudenssamenstelling van de inwoners. De gemeente spant zich in voor doelgroepen die het lastig hebben op de woningmarkt: starters, jonge huishoudens, vergunninghouders en mensen met een zorgbehoefte (senioren en uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg). Daartoe zet de gemeente in op:

- Het vergroten van de kansen op de woningmarkt van starters en jonge huishoudens.
- Het toevoegen van kleinere woningen in de huur en koop voor senioren.
- Een passende sociale woningvoorraad, zowel in kwantiteit als kwaliteit.
- Voldoende woningen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.
- Het verbeteren van de doorstroming.
- Betaalbare en financierbare verduurzaming van woningen.
- Het vinden van oplossingen voor het (tijdelijk) huisvesten van bewoners van vakantieparken.

Wonen, zorg en welzijn

Aa en Hunze streeft naar een goede combinatie van wonen, zorg en welzijn, zodat mensen met een zorgvraag op een prettige manier in de gemeente kunnen wonen. De groep inwoners met een hulpvraag zal naar verwachting steeds groter worden. De overheid stimuleert mensen langer zelfstandig thuis te wonen en (een deel van) de zorgdoelgroepen die nu in zorginstellingen wonen zullen de komende jaren uitstromen naar een zelfstandige woning. Het gaat de gemeente hierbij om meer dan alleen geschikte woningen, ook de woon- en leefomgeving speelt hierin een rol. Daartoe zet de gemeente in op:

- Het realiseren van levensloopbestendige woonomgevingen.
- Het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.
- Nauwe samenwerking en structurele kennisuitwisseling tussen gemeente, zorgorganisaties, woningcorporaties, huurdersverenigingen en cliënten belangenverenigingen.
- Voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen die uitstromen uit Maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg.
- Terughoudendheid bij het toestaan van nieuwe woonzorginitiatieven.
- Ruimte voor dorps- en buurtgericht maatwerk.

Addendum op de Woonvisie 2020+

Het Addendum op de Woonvisie 2020+ is op 9 maart 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Het addendum is een aanvulling op de woonvisie en geeft inzicht in de woonbehoefte en de benodigde aantallen toe te voegen woningen, zowel voor de gehele gemeente Aa en Hunze als per vlek (deelgebied). Er zijn vier vlekken: Gieten en omgeving, Annen en omgeving, Gasselternijveen en omgeving en Rolde en omgeving. In de periode 2021-2032 is er gemeentebreed een woningbouwprogramma nodig van 1040 woningen, waarvan 175 in Gieten en omgeving, 250 in Annen en omgeving, 165 in Gasselternijveen en omgeving en 300 in Rolde en omgeving.

Relatie met het plangebied

De beoogde woningbouwontwikkeling sluit aan op de ambitie uit de Woonvisie om bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk binnen of aan de randen van de bebouwde kom te bouwen (*Vitale dorpen, krachtig buitengebied*), om een passende sociale woningvoorraad te hebben (*Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen*) en om levensloopbestendige woonomgevingen te realiseren (*Wonen, zorg en welzijn*).

Het voorgenomen woningbouwplan met 33 sociale huurwoningen past ook binnen de woonbehoefte voor de vlek Gieten die opgenomen is in het Addendum op de woonvisie. Op grond van het addendum dienen er in deze vlek 175 woningen te worden gebouwd. Gezien de harde en zachte plan-capaciteit is er voldoende ruimte voor de woningbouw (29 extra woningen). De beoogde woningbouw bestaat voor 100% uit sociale huur. Dit sluit goed aan op het streven uit de Woonvisie om te komen tot een passende sociale woningvoorraad met zowel in kwantiteit als in kwaliteit voldoende sociale huurwoningen.

2.3.3 Woonzorgvisie 2026-2035

Op 22 januari 2026 is de Woonzorgvisie 2026-2035 'sAamen Thuis in Aa en Hunze' door de gemeenteraad vastgesteld. De visie biedt een toekomstgericht en samenhangend kader voor wonen, zorg en welzijn in de gemeente. De visie speelt in op urgente maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, toenemende zorgvragen en de wens om langer zelfstandig te blijven wonen. De visie richt zich op passende woon- en zorgoplossingen voor ouderen, mensen met een beperking, psychische kwetsbaarheid en andere inwoners met een specifieke woonzorgvraag. In de visie is gekozen voor vier centrale thema's: Naoberschap, Passend Wonen, Inclusie en Toegankelijkheid, en Preventie en Gezondheid. Daardoor wordt ingezet op een integrale benadering waarin de leefomgeving, sociale verbondenheid en individuele behoeften centraal staan. Per thema is een missie met bijbehorende doelen geformuleerd. In relatie tot het onderhavige plan is met name het thema passend wonen van belang.

Passend wonen

Missie

Er is een toenemende behoefte aan levensloopbestendige of gemakkelijk aanpasbare woningen. Deze behoefte is er zowel voor oudere als ook voor jongere mensen met een structurele zorgvraag. Steeds meer particulieren, organisaties en ondernemers richten zich op de realisatie van innovatieve en kleinschalige geclusterde woonvormen. Het doel hiervan is om zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in een vertrouwde thuisomgeving te kunnen blijven wonen. Ook mensen met een beperking, verslaving of dakloosheid, moeten een woning kunnen vinden die bij hen past. Passend wonen betekent dat huis, buurt en hulp passen bij wat iemand nodig heeft en in welke fase van het leven diegene is.

Doelen

- Een buurt die mensen accepteert en ondersteunt, ook bij zware zorgvragen of onbegrepen gedrag.

- In 2035 zijn dorpen levensloopbestendig met goede ontmoetingsplekken en daar waar gewenst mantelzorgwoningen in de tuin.
- Behoud, versterking en zo mogelijk ontwikkeling van woonzorgvoorzieningen voor ouderen en voor mensen met een beperking binnen de kaders van de woonvisie
- Mensen zijn goed voorbereid op en bewust van de (mogelijke) consequenties van het ouder worden.
- Mensen zijn zich bewust van hun eigen rol en mogelijkheden rond wonen.
- Op de hoogte zijn van de mogelijkheden die technologie kan bieden voor de vraagstukken die zich voordoen.
- In alle dorpen is de mogelijkheid van doorstroming.
- Er zijn meer woningen beschikbaar, bijvoorbeeld door woningsplitsing, mogelijk delen van voorzieningen of intergenerationeel wonen.
- Inwoners zien steeds vaker dat kleiner wonen geen stap terug is, maar juist een slimme keuze voor de toekomst

Relatie met het plangebied

De beoogde woningbouwontwikkeling sluit goed aan op de uitgangspunten van de Woonzorgvisie. Allereerst vanwege het grote aandeel levensloopbestendige woningen in deze ontwikkeling (>50%). Daarnaast komen er door de ontwikkeling meer woningen beschikbaar, wordt de doorstroming bevorderd en wordt in het plangebied voorzien in een toegankelijke openbare ruimte (brede en vlakke paden met autoluw binnenhof en zitgelegenheid).

2.3.4 Mooi Aa en Hunze – Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020

De 'Welstandsnota 2020 – Mooi Aa en Hunze' maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van de bebouwing.

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied 'Historische kern esdorp'. Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op het behoud van het waardevolle bebouwingsbeeld en de ruimtelijke structuur. Verder is versterking en herstel van de cultuurhistorische waardevolle opbouw van deze kernen een beleidspunt. Om dit te bewerkstelligen zijn in de Welstandsnota criteria opgenomen ten aanzien van de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken. Voor de in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen, zoals de boerderij Asserstraat 5, is de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend bij vervanging en uitbreiding. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen (zie ook paragraaf 1.3).

De welstandscommissie heeft het voorgenomen woningbouwplan getoetst aan de welstandscriteria, zoals omschreven in de welstandsnota, en heeft op 24 oktober 2023 advies uitgebracht. De commissie is van oordeel dat de ligging, massa en vorm, gevels, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van de beoogde nieuwe woningen niet strijdig zijn met de welstandscriteria. Specifiek voor de sloop-nieuwbouw van de deel van de boerderij Asserstraat 5 is ook op 13 november 2025 advies uitgebracht door de erfgoedadviseur. Doordat bij karakteristieke gebouwen met name de hoofdvorm beschermd is, stemt de

erfgoedadviseur (onder een aantal voorwaarden) in met de sloop en herbouw van de gehele deel (zie ook paragraaf 5.2.2).

3 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. In het navolgende wordt eerst een korte beschrijving van het plangebied in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

3.1 De locatie in de omgeving

3.1.1 Historie

Gieten is gelegen op het zand van de Hondsrug. De Hondsrug is een heuvelrug in het oosten van Drenthe die loopt van de stad Groningen naar Emmen. De rug is ongeveer 60 km lang, ligt gemiddeld 20 meter boven NAP en heeft in het oosten een uitermate rechte begrenzing. De Hondsrug vormt de oostelijke rand van het Drents keileemplateau, dit is ontstaan tijdens de landijsbedekking van de voorlaatste IJstijd, het Saalien. Onder het grote gewicht van het honderden meters dikke landijs pakket werden zand, grind en stenen samengedrukt en uitgesmeerd tot leem.

Ten westen van de Hondsrug liggen nog meer parallel lopende ruggen. Over het ontstaan van de ruggen is al veel gespeculeerd. Oorspronkelijk dacht men dat de ruggen het gevolg zijn van tektonische activiteit, mede door de scherpe oostgrens van de Hondsrug. Voor tektoniek zijn echter nooit bewijzen gevonden in het gebied en dus wordt de verklaring tegenwoordig gezocht in het landijs. Tijdens het Saalien perste de Hondsrug-ijsstroom zich met grote snelheid tussen twee stil liggende ijslobben door. Hierbij werden al bestaande heuvelruggen in de richting van de ijssroom (NNW-ZZO) georiënteerd.



Ligging Hondsrug

3.1.2 Stedenbouwkundige structuur

De planlocatie bevindt zich in de kern Gieten aan de zuidzijde van de Asserstraat en ten westen van de Stationsstraat, tussen (de bebouwing langs) deze straten, de Westerstraat en Zuid-es. De Asserstraat, een oude uitvalsweg, en de Stationsstraat, een centrale historische noord-zuidas die in noordelijke richting overgaat in de Brink, maken samen met de noord-zuid lopende Spekstoep, Oude Wildervanksterweg/Brink, de ten oosten daarvan gelegen Ambachtsstraat, de oost-west lopende Eexterweg/Schoolstraat en de Boddeveld deel uit van de oorspronkelijke structuur van Gieten. Ook de bebouwing langs deze wegen is vaak nog oorspronkelijk van opzet en bestaat

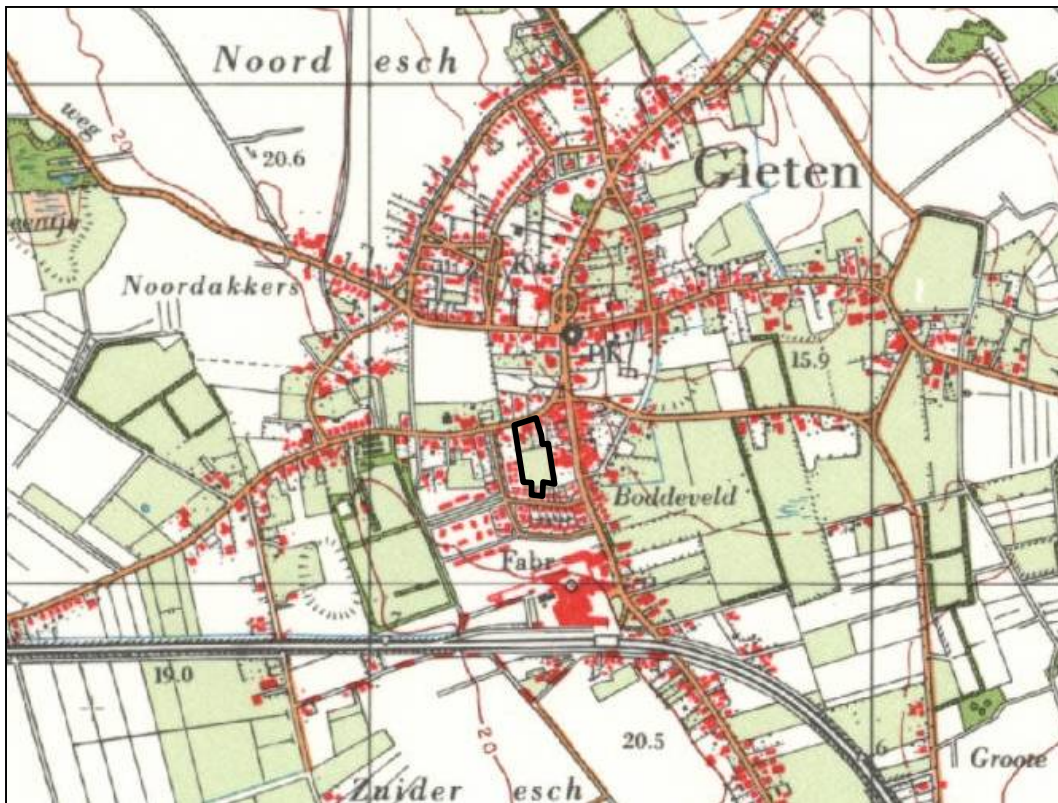
veelal uit individuele panden direct aan de straat of met een voortuin. De individuele gebouwen kennen verschillende leeftijden en vormgeving. Ter hoogte van het plangebied maakt de Stationsstraat deel uit van het centrumgebied. Hier is sprake van bebouwing voor winkels, andere centrumfuncties, woningen en een agrarisch bedrijf. Dit deel van de Stationsstraat, tussen de Asserstraat en Zuid-es, kent overwegend kleinschalige bebouwing. Ten zuiden van de Zuid-es is de bebouwing grootschaliger met onder meer appartementengebouwen, waardoor het esdorp karakter daar meer naar de achtergrond is geraakt. De Asserstraat kenmerkt zich ter hoogte van het plangebied met name door het groene karakter. Dit karakter wordt gevormd door opgaande laanbeplanting en een groene grasberm aan de noordzijde van de straat. Daarnaast dragen de groene en overwegend ruime voortuinen hier sterk aan bij. De bebouwing langs de Asserstraat bestaat voornamelijk uit woningen.



*Gieten in 1896, met ligging plangebied (rood omlijnd)
(Historische topografische kaarten, uitgeverij 12 provinciën)*

De Westerstraat en Zuid-es maken deel uit van de naoorlogse uitbreiding Zuid-es. Dit is een klein uitbreidingsgebied ten zuidwesten van het oude dorp van Gieten, zuidelijk van de Asserstraat en ten westen van de Stationsstraat. Het betreft de eerste naoorlogse uitbreiding van Gieten, die dateert uit de jaren '50 van de vorige eeuw. De uitbreiding bestaat uit een kleine buurt met een eenvoudig, orthogonaal stratenpatroon, met een beperkt aantal vrijstaande woningen, maar merendeels in blokjes geschakelde woningen, in traditionele stijl, in een eenvoudige half open verkaveling. Er zijn verschillende kleine complexmatig gerealiseerde ensembles te herkennen. De woningen langs de Westerstraat en Zuid-es behoren tot de eerste fase van de uitbreiding. Langs de Westerstraat staan blokjes rijwoningen. Aan de Zuid-es staan ten oosten van de Westerstraat vrijstaande woningen die oorspronkelijk deels als duplex gebouwd zijn. Westelijk van de Westerstraat is ook sprake van blokjes rijwoningen. De ruimtelijke structuur van de uitbreiding kenmerkt zich door een groene opzet met brede grasbermen met laanbomen en groene,

overwegend ruime voortuinen. Aan de westzijde, langs de Scheperijweg, wordt de uitbreiding begrensd door een groenstrook met opgaande beplanting en daarachter sportvelden.



Gieten in 1960, met ligging plangebied (zwart omlijnd)

3.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied omvat het perceel Asserstraat 5 met een boerderijpand, het daarachter gelegen erf en weiland, alsmede de percelen Zuid-es 10, 10a en 12 met woningen. Het plangebied ligt tussen de Asserstraat, Stationsstraat, Westerstraat en Zuid-es en is volledig omgeven door de bebouwing langs deze straten.

De boerderij op het perceel Asserstraat 5 is een karakteristiek pand. Het pand is gebouwd rond 1880 en heeft een kenmerkende verschijningsvorm: één bouwvolume van één bouwlaag met kap dat bestaat uit een voorhuis en schuur, de deel. De verschijningsvorm heeft verwantschap met de boerderijen op de percelen Asserstraat 10 en 36 en Stationsstraat 14. Het voorhuis is gedekt met pannen en de schuur met golfplaten. In de achtergevel van de schuur zijn openslaande inrijdeuren aanwezig, passend in de agrarische structuur. De boerderij is omgeven door een ruim erf en tuin. Op het erf achter de boerderij staat een bijgebouw, dat ook uit één bouwlaag met kap bestaat. Het erf en de tuin kennen een groene inrichting met beplanting en grasvelden. Aan de achterzijde wordt het erf begrensd door een hoog opgaande boomsingel. Aan de westzijde van het erf staan enkele waardevolle bomen (beschermwaardige houtopstanden) die de erfgrans met het perceel

Asserstraat 7 markeren. In de voortuin, langs de Asserstraat, staat een oude kastanjeboom. Ten westen van de boerderij ligt verharding die als in-/uitrit naar de Asserstraat fungeert. Via deze in-/uitrit kan ook het weiland worden bereikt dat achter de boerderij ligt. Op dit weiland is geen bebouwing aanwezig, met uitzondering van een kleine schuilstal in de noordoosthoek. Aan de west-, zuid- en oostzijde grenst het weiland aan achtertuinen/-erven van percelen die gelegen zijn aan de Westerstraat, Zuid-es en Stationsstraat. De oostzijde van het weiland kent een groene begrenzing door de aanwezigheid van een groensingel. Langs de west- en zuidzijde bepalen schuttingen het beeld.



Voorzijde boerderij Asserstraat 5, met rechts de karakteristieke bomen die de erfgrans markeren (bron: Google Streetview)



Achterzijde boerderij Asserstraat 5 en het bijgebouw (bron: Eco Reest)

Op de percelen Zuid-es 10, 10a en 12 bevinden zich 3 woningen. Zuid-es 12 is een vrijstaande woning. De woningen Zuid-es 10 en 10a betreffen een twee-onder-één-kapwoning. Zowel de vrijstaande woning als de tweekapper bestaan uit twee bouwlagen met een kap (zadeldak). De woningen zijn in de jaren '50 van de vorige eeuw gebouwd als onderdeel van de uitbreidingswijk Zuid-es. De woningen beschikken over een voor- en achtertuin. De voortuinen zijn groen ingericht. Achter de woningen zijn diverse bijgebouwen aanwezig, onder meer garages/carports. De woningen beschikken over een eigen in-/uitrit naar de Zuid-es en hebben daardoor ook parkeerruimte op eigen erf.



Woningen Zuid-es 10, 10a en 12 (bron: Google Streetview)

Het perceel Asserstraat 5 en het daarachter gelegen weiland zijn rechtstreeks ontsloten op de Asserstraat. De Asserstraat gaat in westelijke richting over in de Oelenboom, welke aansluiting geeft op de N34. De Asserstraat/Oelenboom heeft daardoor een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het noordelijke deel van de kern Gieten. De percelen Zuid-es 10, 10a en 12 zijn rechtstreeks ontsloten op de Zuid-es. De Zuid-es heeft vooral een functie voor bestemmingsverkeer voor de aangelegene woonpercelen van/naar het centrum van Gieten.

De directe omgeving van het plangebied karakteriseert zich vooral als een gemengd gebied, met een dorps karakter. Direct ten westen en zuiden van het plangebied bevinden zich woningen die deel uitmaken van de woonwijk Zuid-es. Oostelijk van het plangebied, aan de Stationsstraat, ligt het centrum van Gieten met ter hoogte van het plangebied diverse centrumfuncties, zoals horeca, detailhandel en (persoonlijke) dienstverlening, alsmede een agrarisch bedrijf (akkerbouwbedrijf). Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Asserstraat, zijn een pizzeria en woningen gesitueerd.

4 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Toekomstige situatie

Woningstichting De Volmacht wil in het plangebied woningbouw realiseren in de vorm van 33 sociale huurwoningen. De bestaande karakteristieke boerderij Asserstraat 5 wordt getransformeerd naar 8 woningen met sloop-nieuwbouw van de deel, op het erf bij de boerderij wordt een nieuwe 'schuur' gebouwd met 8 grondgebonden woningen en op het weiland achter de boerderij worden in een hof 17 grondgebonden rijwoningen gebouwd. Daarnaast zijn in het nieuwe woongebied tuinen, erven, straten, paden, parkeer- en groenvoorzieningen voorzien. De woningen in de boerderij en in de 'schuur' zullen vanaf de Asserstraat worden ontsloten en de rijwoningen in het hof vanaf de Zuid-es. De bestaande woningen Zuid-es 10, 10a en 12, het bestaande bijgebouw bij de boerderij en de kleine schuilstal in het weiland worden gesloopt.



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 locatie leent zich goed voor levensloopbestendige woningbouw gezien de ligging nabij het centrum van Gieten. De 17 grondgebonden rijwoningen in het hof zullen daarom levensloopbestendig zijn. Hierdoor kunnen mensen langer zelfstandig in hun eigen huis blijven wonen. Er is sprake van duurzame nieuwbouw. De woningen worden verwarmd middels (gasloze) duurzame energiebronnen, er worden diverse energiebesparende maatregelen getroffen en duurzame materialen toegepast.

4.1.1 Bebouwing en inrichting

De ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur rond het plangebied wordt gevormd door het stratenpatroon van en de bebouwing langs de Asserstraat, Westerstraat, Zuid-es en Stationsstraat, alsmede een aantal waardevolle bomen langs de perceelgrens met Asserstraat 7. Het nieuwe woongebied wordt zorgvuldig ingepast binnen deze structuur. Het huidige stratenpatroon en de waardevolle bomen blijven gehandhaafd.

Het nieuwe woongebied bestaat vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt uit twee delen: het (boeren)erf, met woningen in de boerderij en de 'schuur', en het (binnen)hof met woningen rond een hof.

Het (boeren)erf

Het (boeren)erf omvat het karakteristieke boerderijpand Asserstraat 5 en het daarbij behorende erf. De boerderij wordt getransformeerd naar 8 woningen. Het bestaande voorhuis blijft behouden. Hierin komen 2 grondgebonden woningen. De deel wordt gesloopt en herbouwd, waarbij de omvang, situering en vormgeving hetzelfde zal blijven en materialen, zoals bakstenen, zullen worden hergebruikt. Zo blijft de karakteristieke verschijningsvorm van de boerderij behouden en kunnen in de deel 6 appartementen op nieuwbouwniveau worden gerealiseerd, waarvan 3 op de begane grond en 3 op de verdieping. De boerderij wordt dus voor een groot deel bouwkundig vernieuwd. Sloop-nieuwbouw van de deel is aanvaardbaar, omdat realisatie van appartementen in de bestaande deel niet haalbaar is gebleken, zie paragraaf 5.2.2.



Impressie voorzijde boerderij met 8 woningen (bron: HJK architecten)

De buitenkant van het bestaande voorhuis wijzigt niet en blijft behouden. De appartementen in herbouwde deel worden georiënteerd op een groen erf, een collectieve buitenruimte, die tussen de boerderij en een nieuw te bouwen 'schuur' is gepland. Daartoe krijgen deze woningen ramen, tuinen/terrassen en inpandige balkons aan de zijde van deze buitenruimte, de erfzijde. De gevel van de herbouwde deel aan de zijde van de Asserstraat zal daardoor zoveel mogelijk gesloten blijven, waardoor het bebouwingsbeeld langs deze straat nauwelijks wijzigt en het karakteristieke gevelbeeld van de boerderij zoveel mogelijk behouden blijft. Ten zuidwesten van de boerderij zal op het erf een compact bijgebouw van één bouwlaag met kap worden opgericht waarin bergingen voor de woningen worden ondergebracht.



Impressie voorzijde boerderij met 8 woningen (bron: HJK architecten)



Impressie achterzijde (erfzijde) boerderij met 8 woningen (bron: HJK architecten)

Achter de boerderij wordt op het erf, evenwijdig aan de boerderij, een nieuw woongebouw gebouwd dat de vorm van een 'schuur' krijgt. Hierin komen 8 grondgebonden woningen. De bergingen voor de woningen worden ook in de 'schuur' geïntegreerd aan de kopse kanten van het pand. Het bouwvolume van de 'schuur' is nagenoeg gelijk aan dat van de boerderij, een rechthoekige plattegrond en een hoogte van één bouwlaag met een hoge kap (goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,40 en 10,45 meter), met een nokrichting evenwijdig aan de nokrichting van de boerderij. Vier woningen worden georiënteerd op het genoemde groene erf dat tussen de boerderij en de

'schuur' is voorzien. De andere vier krijgen een oriëntatie op het hof ten zuiden van de schuur (zie hierna). Alle woningen beschikken over een eigen buitenruimte in de vorm van een terras/tuin. De bouwvorm van een 'schuur' alsmede het erf tussen de boerderij en de schuur zorgen ervoor dat de boerderij, de 'schuur' en het erf een samenhangend ensemble vormen, passend bij een boerenerf.



Impressie nieuwe 'schuur' met 8 woningen (bron: HJK architecten)



Impressie achterzijde (hofzijde) nieuwe 'schuur' met 8 woningen (bron: HJK architecten)

Het (boeren)erf wordt ontsloten vanaf de Asserstraat. De in-/uitrit blijft ter plaatse van de bestaande in-/uitrit. Langs de westelijke perceelsgrens, ter hoogte van de nieuwe 'schuur', worden parkeervoorzieningen aangelegd die een groene aankleding krijgen. De waardevolle bomen (beschermwaardige houtopstanden) langs de perceelsgrens met Asserstraat 7 blijven behouden, evenals de kastanjeboom voor de boerderij. Voor de boerderij, langs de Asserstraat, blijft sprake van een groene voortuin. Het groene beeld van de Asserstraat blijft daardoor in stand. Verder krijgen ook de gronden tussen de 'schuur' en de oostelijke perceelsgrens een groene inrichting.



Impressie boerderij en nieuwe 'schuur' en het erf daartussen (bron: HJK architecten)

Het (binnen)hof

Het (binnen)hof wordt gerealiseerd op het weiland achter de boerderij Asserstraat 5. Hier worden rond een groen ovaalvormig (binnen)hof 17 grondgebonden rijwoningen gebouwd, verdeeld over 3 bouwblokken, die langs de lange zijden van het hof, in noord-zuid richting, worden gesitueerd. Twee blokken van 5 woningen komen aan de zijde van de Stationsstraat en één blok van 7 woningen aan de kant van de Westerstraat. De woningen worden op het hof georiënteerd en direct aan de 'straat', een pad langs het hof, gesitueerd. De woningen beschikken daardoor niet over een voortuin, maar wel over een buitenruimte aan de voorzijde. Ook krijgen alle woningen een achtertuin. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een a-symmetrische kap (goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,35 en 6,7 meter), waarbij de nokrichting de lengterichting van de bouwblokken volgt en de buitenruimte aan de voorzijde onder de kap komt en daarmee onderdeel van het gehele bouwvolume vormt. Een bouwmassa van één bouwlaag met kap is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar, gezien de hoogten van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied en de afstand van de nieuwe woningen tot deze bestaande woningen. Deze hoogte draagt ook bij aan de totstandkoming van een kleinschalig en dorps bebouwingsbeeld. Elke woning krijgt een klein bijgebouw, een schuurtje, van één bouwlaag met een plat dak (hoogte 3 meter). Deze bijgebouwen komen achter de woningen en worden waar mogelijk aan elkaar geschakeld.



Impressie woningen aan het hof gezien vanaf de nieuwe 'schuur' (bron: HJK architecten)



Impressie woningen aan het hof (bron: HJK architecten)



Impressie woningen aan het hof gezien naar de nieuwe 'schuur' (bron: HJK architecten)



Impressie woningen aan het hof gezien in de richting van de Zuid-es (bron: HJK architecten)

Het (binnen)hof wordt een autoluw verblijfsgebied en krijgt een groene inrichting met bomen, gazons en paden voor langzaam verkeer. De ontsluiting van het hof vindt plaats vanaf de Zuid-es. Ter plaatse van de te slopen woningen Zuid-es 10, 10a en 12 zal een parkeercoffer met een in-/uitrit worden aangelegd. De parkeercoffer krijgt een groene omzoming met bomen en beplanting. Hierdoor wordt zoveel mogelijk een groen beeld gecreëerd langs de Zuid-es. Verder krijgen ook de gronden die tussen de nieuwe woningen en de perceelsgrens van de woningen langs de Zuid-es liggen een groene inrichting.

Uitwerking inrichting buitenruimte

Voor de inrichting van de buitenruimte in het nieuwe woongebied is een tekening met een gedetailleerde uitwerking gemaakt. Deze tekening is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Vogelvluchtperspectief nieuw woongebied gezien vanaf de Asserstraat (bron: HJK architecten)

4.1.2 Verkeer en parkeren

De woningen op het (boeren)erf worden ontsloten vanaf de Asserstraat. De ontsluiting van de woningen in het (binnen)hof geschiedt via de Zuid-es. Door het nieuwe woongebied lopen voetpaden, welke het erf en hof met elkaar verbinden. Bewoners kunnen hun woning daardoor te voet zowel vanaf de Asserstraat als de Zuid-es bereiken.

Op grond van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering', genereren grondgebonden sociale huurwoningen in de schil van het centrum in een weinig stedelijk gebied (waartoe de kern Gieten moet worden gerekend) maximaal 5,8 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal (incl. bezoekers). Voor sociale huurappartementen (met een bruto vloeroppervlakte tussen 75-100 m²) betreft dit maximaal 4,5

motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiermee zullen de 16 nieuwe woningen op het erf, waarvan 10 grondgebonden woningen en 6 appartementen, in totaal circa 85 motorvoertuigbewegingen ($10 \cdot 5,8 + 6 \cdot 4,5$) per etmaal genereren. Voor de 17 grondgebonden woningen in het hof betreft dit in totaal circa 99 motorvoertuigbewegingen ($17 \cdot 5,8$) per etmaal. Deze verkeersbewegingen kunnen goed worden afgewikkeld via respectievelijk de Asserstraat en Zuid-es en de daarop aansluitende wegen. De woningbouwontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Op basis van de genoemde CROW-publicatie zal voor grondgebonden sociale huurwoningen in de schil van het centrum in een weinig stedelijk gebied moeten worden voorzien in minimaal 0,5 parkeerplaatsen per woning (excl. bezoekers). Voor sociale huurappartementen (met een bruto vloeroppervlakte tussen 75-100 m²) betreft dit minimaal 0,3 parkeerplaatsen. Daarnaast dient in de schil van het centrum in weinig stedelijk gebied te worden voorzien in 0,15 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Dit betekent dat er ten behoeve van de woningen op het erf minimaal 10 parkeerplaatsen ($10 \cdot 0,5 + 6 \cdot 0,3 + 16 \cdot 0,15$) benodigd zijn en voor de 17 woningen in het hof 12 parkeerplaatsen ($17 \cdot 0,5 + 17 \cdot 0,15$). Op het erf worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd en in de parkeerkoffer voor het hof 18 parkeerplaatsen. Daarmee wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



Vogelvluchtperspectief nieuw woongebied gezien vanaf de Zuid-es (bron: HJK architecten)

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen³.

5.1 Water

5.1.1 Normstelling en beleid

Rijksbeleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, *Anders omgaan met Water* (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Beleid waterschap

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 staan de visie, doelen, opgaven en maatregelen van het waterschap Hunze en Aa's voor de komende periode. Het programma geeft in hoofdlijnen weer met welke ambities het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van waterveiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken.

Het programma geeft inzicht in de stand van zaken en verdere aanpak van de opgaven en maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltaplannen Waterveiligheid, Zoetwater en Ruimtelijke Adaptatie. Meer dan in eerdere beheerprogramma's is er aandacht voor klimaatverandering en maatschappelijke thema's zoals het Klimaatakkoord, duurzaamheid, recreatief medegebruik, energietransitie en biodiversiteit. E.e.a. is verder uitgewerkt en opgenomen in de Waterschapsverordening Hunze en Aa's.

Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2020 t/m 2024 (GRP) is op 30 januari 2020 door de raad vastgesteld. Bij raadsbesluit d.d. 28 november 2024 is het GRP verlengd met drie jaar en daarmee geldig tot en met 2027. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en

³ Aangezien op de aanvraag omgevingsvergunning op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het 'oude recht' van toepassing blijft, zie voetnoot 1, is in dit hoofdstuk voor zover het wet- en regelgeving betreft getoetst aan het 'oude recht' zoals dat gold voor 1 januari 2024.

overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid”.

Aan de hand van de gemeentelijke visie zijn speerpunten voor komende planperiode bepaald. Dat zijn:

1. Inzicht in werking systeem vergroten.
2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

5.1.2 Toetsing en uitgangspunten plan

In het plangebied wordt een nieuw woongebied gerealiseerd met 33 sociale huurwoningen. De boerderij Asserstraat 5 wordt getransformeerd naar 8 woningen met sloop-nieuwbouw van de deel, er komen acht woningen op het erf bij de boerderij in een nieuwe ‘schuur’ en 17 woningen op het weiland achter de boerderij. In het nieuwe woongebied zijn ook tuinen, erven, straten, paden, parkeer- en groenvoorzieningen voorzien. Drie bestaande woningen aan de Zuid-es (10, 10a en 12), een bijgebouw bij de boerderij en een kleine schuilstal in het weiland worden gesloopt.

Ten behoeve van de realisatie van het nieuwe woongebied is door Roelofs een waterstructuurplan opgesteld⁴. Dit plan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder is het waterstructuurplan samengevat weergegeven.

Gebiedsbeschrijving

Hoogteligging

Het terrein loopt van zuidwest (hoog) naar noordoost af. De Zuid-Es aan de zuidkant van het plangebied loopt van circa NAP + 19,20 m naar NAP + 18,80 m. De Asserstraat aan de noordkant loopt van NAP + 18,40 m bij de kruising met de Scheperijweg naar NAP + 17,50 m ter hoogte van de boerderij Asserstraat 5. Het bestaande maaiveld in het plangebied ligt tussen de NAP + 19,00 m aan de zuidwestkant en de NAP +18,00 m aan de noordoostkant.

Bodemopbouw en geohydrologie

Uit door Ortageo uitgevoerd bodemonderzoek (zie paragraaf 5.8) blijkt dat onder een fijne, siltige zandlaag tot 1 à 1,5 m -mv zandige klei aanwezig is. Er is een waterstand van 0,6 à 1,0 m -mv waargenomen: het waterpeil in de boorgaten steeg tijdens de boringen, wat duidt op een slecht doorlatende verzadigde bodem.

Op de locatie ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op circa 10,9 m -mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) op circa 11,4 m -mv. Gezien de bodemopbouw betreft dit de grondwaterstand in het watervoerend pakket, onder de scheidende laag. In de bovengrond is sprake van een freatische (schijn)grondwaterstand.

⁴ Roelofs, ‘Waterstructuurplan Asserstraat 5 Gieten’, 16 januari 2026

Diepte (m-mv)	Hoofdbestanddeel	Nadere omschrijving
0-0,4 à 0,9	Zand	Zeer fijn, sterk siltig, zwak humeus
0,4 à 0,9 - 1,2 à 2,6	Zand	Matig fijn, zwak siltig, matig roesthoudend
1,2 à 2,6 - 3,0	Klei	Sterk zandig, laagjes roest

Tabel 5.1 - Bodemopbouw 0-3,0 m-mv (bron: Verkennend bodemonderzoek Ortageo)

Uit door Ortageo uitgevoerd doorlatendheidsonderzoek (opgenomen als bijlage bij het Waterstructuurplan) blijkt dat de zandige ondiepe ondergrond slecht tot matig doorlatend is. Er is veel roestvorming waargenomen, die mogelijk ook invloed heeft op de beperkte doorlatendheid van de bodem. Er is een doorlatendheid van 0,2 tot 0,8 meter (K-waarde) per dag afgeleid.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In en rondom het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater ligt aan de noordoostkant van Gieten bij de ijsbaan en aan de westkant bij de Oelenboom.

Riolering

In de wegen rondom het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. In de Asserstraat aan de noordkant van het plangebied ligt een diameter $\varnothing$ 600 mm. De drukhoogtes in het gemengde rioolstelsel zijn laag genoeg om het afvalwater van de nieuwe bebouwing onder vrijverval op aan te kunnen sluiten.

Bestaand verhard oppervlak

De boerderij aan de noordkant en de te slopen woningen aan de zuidkant hebben een gezamenlijk verhard oppervlak van 1.034 m². Dit bestaat uit 675 m² dakoppervlak en 358 m² terreinverharding.

Huidige situatie	Noord	Zuid	
Dak	225	450	m2
Particuliere terreinverharding	195	163	m2

Tabel 5.2 - Bestaand verhard oppervlak in het plangebied (bron: Waterstructuurplan Roelofs)

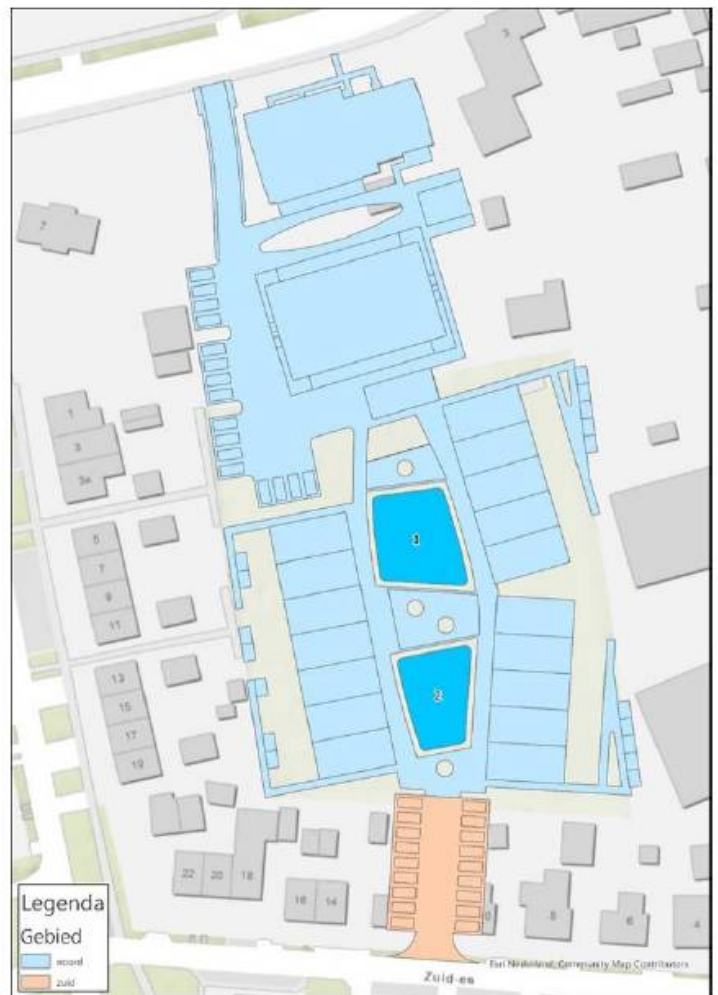
Toekomstige situatie

Verhard oppervlak nieuwe situatie

In tabel 5.3 en de onderstaande figuur is het toekomstig verhard oppervlak weergegeven. In totaal is er sprake van 0,54 ha verhard oppervlak in het plangebied.

Toekomstige situatie	Noord	Zuid	
Open verharding	1897	294	
Halfverharding	469	131	
Hellend dak	956		
Kavels rijwoningen	17	0	m2
Daken en particuliere terreinverharding rijwoningen	100	120	m2/kavel
Daken en particuliere terreinverharding	1700	0	m2
Verhard oppervlak	5021	425	m2

Tabel 5.3 - Verhard oppervlak (nieuwe situatie) (bron: Waterstructuurplan Roelofs)



Verharde oppervlakken nieuwe situatie (links) en verdeling noord/zuid (rechts) (bron: Waterstructuurplan Roelofs)

Bergingsopgave

Voor het bepalen van de hemelwaterbergingsopgave is het bestaande verhard oppervlak in het plangebied van het toekomstige verhard oppervlak afgetrokken. Voor de halfverhardingen in de parkeervakken is een afstromingspercentage van 50% gehanteerd. Dit resulteert bij een bergingseis van 80 mm (van het waterschap) in een bergingsopgave van 349 m³ voor de noordzijde ((1897 + (0,5*469) + 956 + 1700 – 225 – 195)*80/1000)). Voor de zuidzijde (parkeerplaats) is strikt genomen geen sprake van een bergingsopgave, aangezien het verhard oppervlak in de toekomstige situatie (met 253 m²) afneemt. Het beheer van de parkeerplaats wordt na oplevering overgedragen aan de gemeente.

Berging en afvoer hemelwater

Er wordt gescheiden riolering aangelegd, zodat het hemelwater gescheiden blijft van het huishoudelijk afvalwater uit de woningen.

Voor de berging en afvoer van het hemelwater zijn er meerdere opties bekeken. De beste optie is het aanbrengen van berging en het maken van enkele diepinfiltraties om de berging te kunnen ledigen naar het diepere

grondwaterpakket. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het DSI-systeem van Henk van Tongeren.

Binnen het plan worden twee kleine wadi's gerealiseerd in het hof tussen de grondgebonden woningen. Hierin is maximaal 33 m³ berging te realiseren bij een waterpeil van 0,30 m in de wadi's (bij volledige vulling tot maaiveld 75 m³). De overige berging zal in de vorm van ondergrondse berging gerealiseerd worden met Aquaflow (een steenpakket met 40% holle ruimte). Deze berging zal onder de parkeervakken gelegd worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de relatief hoge (schijn)grondwaterstanden en de slechte doorlatendheid van de bodem. Onder het Aquaflowpakket dient een DT-riool (robuuste drain) gelegd te worden. Dit DT-riool wordt op enkele plaatsen aangesloten op een verticale infiltratiebron (FHVI van Henk van Tongeren) die ca. 20-30 meter de bodem ingaat.

Uit een proefboring blijkt dat een infiltratiebron een infiltratiecapaciteit heeft van ca. 5 m³/uur. Het systeem kan op die manier vertraagd leeglopen naar de diepere ondergrond. Ook kan gekozen worden voor meerdere verticale infiltratiebuizen zodat de ondergrondse berging achterwege kan blijven. Het systeem van berging en diepinfiltratie wordt in een later stadium verder uitgedetailleerd.

De wadi's krijgen een talud 1:6. De ledigingstijd varieert van 11,8 tot 12,8 uur bij een doorlatendheid van 0,50 m/dag. Deze k-waarde is representatief voor een wadi met toplaag welke bestaat uit gras. Onder de wadi's wordt een drain aangelegd die wordt aangesloten op één van de infiltratiebronnen.

Diameters HWA-riolen

De HWA-riolen zijn doorerekend met bui10 (herhalingsstijd T=10 jaar) uit de Kennisbank Stedelijk Water van Stichting RIONED. Voor de toe te passen buisdiameters kan volstaan worden met diameters $\varnothing$ 250 mm zonder dat er water-op-straat wordt berekend. Bij bui 08 (herhalingsstijd T=2 jaar) wordt er dan uiteraard ook nergens water-op-straat berekend. Er zal echter een HWA-riolering met een diameter van $\varnothing$ 400 mm worden toegepast, waardoor het riool nog meer capaciteit heeft dan waarvan in de berekening is uitgegaan. De gemeente Aa en Hunze is ook voorstander van deze grotere diameter.

Om te voldoen aan de bergingsopgave van 349 m³ zijn er bij een dynamische berekening over 24 uur drie infiltratiebronnen nodig om te voldoen aan de bergingsopgave. Het afvoeren van bui10 (T=10) op de infiltratiebronnen vormt echter een beperkende factor. Om bui10 (T=10) te kunnen verwerken zonder dat er water-op-straat wordt berekend (inclusief de piek van 210 l/s/ha) zal er aanvullend op de berging in de wadi's en de hemelwaterriolen extra berging gerealiseerd moeten worden waarin het regenwater tijdelijk opgevangen kan worden en vervolgens gedoseerd naar de bronnen kan afvoeren. De benodigde aanvullende berging bedraagt 94 m³. Bij deze berging en de infiltratiecapaciteit van de drie bronnen kan een bui 10 geheel worden geborgen en infiltreren. Het totale systeem van wadi's, ondergrondse waterberging, berging in de hemelwaterriolen en de drie infiltratiebronnen kan een bui van 80 mm in 24 uur bergen en infiltreren.

Stresstestberekening

Het plangebied is samen met de rest van het dorp Gieten doorgerekend met een stresstestbui van 90 mm in één uur (herhalingstijd $T=250$ jaar, rekening houdend met klimaatveranderingen tot 2050). Dit is een extreem zware neerslaggebeurtenis. Uit de eerste berekening bleek dat er een stroombaan uit de Zuid-es via de nieuwe parkeerplaatsen aan de Zuid-es het plangebied in zou gaan stromen en voor wateroverlast bij de nieuwe woningen en bij bestaande achtertuinen van woningen aan de Stationsstraat zou zorgen. Om dit te voorkomen is op basis van deze stresstestberekening de hoogte van de nieuwe parkeerplaatsen aan de Zuid-Es geoptimaliseerd, waardoor de stroombaan niet meer het plangebied in stroomt, maar in de Zuid-Es afstroomt naar de Stationsstraat, net als in de huidige situatie. In het plangebied ontstaan er dan geen knelpunten bij extreme neerslag en de situatie in de rest van Gieten blijft gelijk aan de huidige situatie. Er verandert of verergert dus niets door de aanleg van het plan.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwe woningen kan onder vrijval worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Wel dient aandacht te worden gegeven aan ontluchting.

De toename van de afvalwaterstroom bedraagt circa $0,9 \text{ m}^3/\text{uur}$, wat overeenkomt met $0,25 \text{ l/s}$. Deze hoeveelheid afvalwater is voor het gemengde rioolstelsel geen probleem om af te voeren.

Voor de DWA-riolen kan worden volstaan met de minimale diameter die de gemeente Aa en Hunze wenst: PVC $\varnothing 200 \text{ mm}$.

Straat- en vloerpeilen

Er wordt uitgegaan van inpassing van de maaiveldhoogtes aansluitend op de omgeving. Dat betekent vloerpeilen van NAP + 18,90 m aan de westkant, NAP + 18,50 m aan de oostkant en NAP + 18,40 m aan de noordkant. Omdat er sprake is van voordeuren grenzend aan de weg (geen tuin) en om geen hoge drempels te veroorzaken, liggen de peilen van de verhardingen voor de woningen 0,05 m lager dan het vloerpeil en liggen de verhardingen op afschot van de woningen af.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe woningen en terreinverharding dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitlogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Watertoets

Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Dit is onder andere gebeurd via het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro. De resultaten van het vooroverleg zijn in paragraaf 7.2 opgenomen. Ook is het waterstructuurplan door het waterschap beoordeeld.

Het waterschap kan instemmen met het plan en de gehanteerde wijze van onderzoek en effectbeschrijving zoals opgenomen in het waterstructuurplan.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Normstelling en beleid

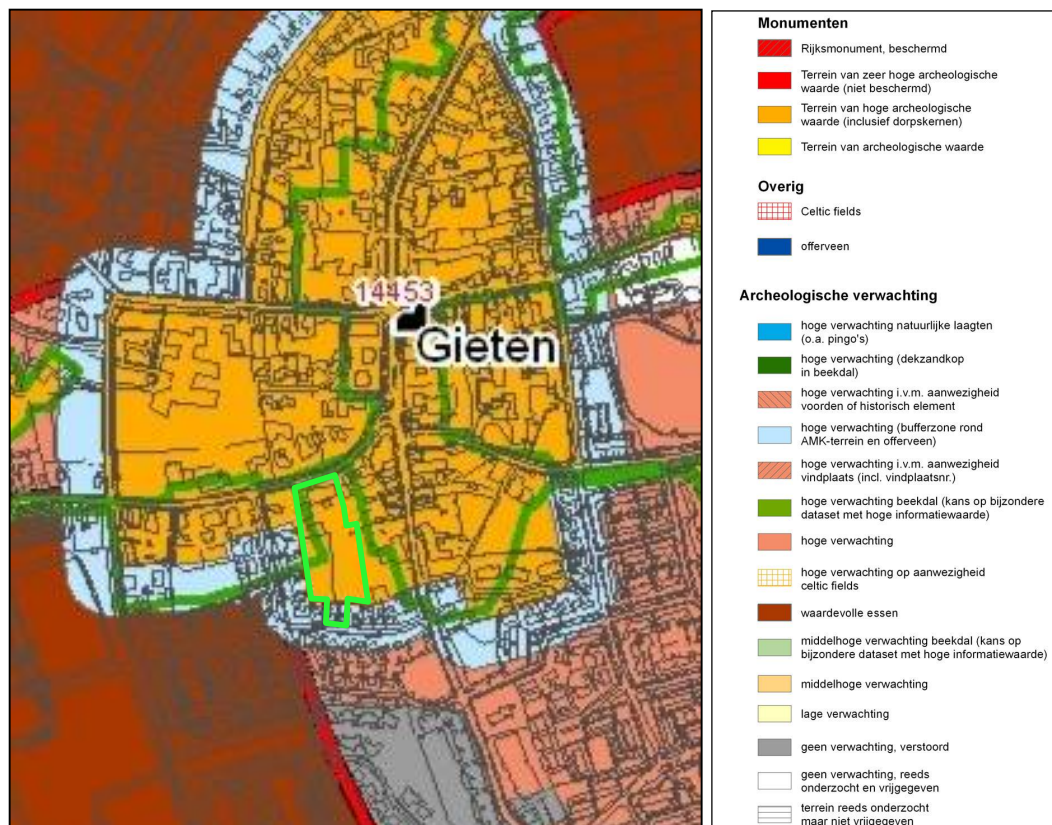
Monumentenwet

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Deze bepalingen blijven daarmee ook van toepassing op aanvragen waarop ingevolge de Invoeringswet Omgevingswet het 'oude recht' van toepassing is.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Op deze kaart is het plangebied grotendeels aangemerkt als terrein van hoge archeologische waarde (AMK-



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Aa en Hunze met aanduiding plangebied (groen)

terrein). Een klein deel van het plangebied, de bestaande woonpercelen langs de Zuid-es, hebben op deze kaart een hoge verwachting (bufferzone rond het terrein van hoge archeologische waarde). In beide gebieden geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Er geldt geen oppervlaktevrijstellingsgrens.

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden. Ten behoeve hiervan heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze op 28 april 2016 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld.

5.2.2 Toetsing en uitgangspunten plan

Archeologie

Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek

Aangezien het plangebied op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart grotendeels een hoge archeologische waarde heeft en voor een klein deel een hoge archeologische verwachting, is er bij bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm beneden het huidige maaiveld archeologisch onderzoek benodigd. Voor de realisatie van het nieuwe woongebied in het plangebied zijn bodemingrepen nodig die dieper reiken dan 30 cm. Daarom is door De Steekproef een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Verkennende fase uitgevoerd⁵. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Het plangebied ligt op de Hondsrug, onderdeel van het Fries-Drentse keileem-plateau. Het oude esdorp Gieten heeft een status als behoudenswaardig archeologisch monument (een AMK-terrein) met een hoge kans op de aanwezigheid van archeologische resten.

Op basis van het bureauonderzoek gold een hoge verwachting voor archeologische resten voor alle perioden vanwege de ligging op een dekzandplateau en de mogelijke aanwezigheid van een esdek. Met het bureauonderzoek is vastgesteld dat in de omgeving van het plangebied aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van meerdere vindplaatsen uit de ijzertijd en de middeleeuwen. Archeologische resten kunnen vanaf het maaiveld voorkomen en onder een eventueel aanwezig esdek.

Tijdens het veldonderzoek (verkennende fase) zijn zes boringen verricht en is het verwachtingsmodel getoetst. Op grond van de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied bestaat uit een recente

⁵ De Steekproef, 'Gieten, Asserstraat 5 (Gemeente Aa en Hunze, Dr.) – Een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Verkennende Fase', 21 december 2023

bouwvoor, op een intact esdek, op een oude akkerlaag op dekzandafzettingen. In boring 2 is in het esdek handgevormd aardewerk met steengruisomkering (onder andere met kwarts) te dateren in de bronstijd – vroege middeleeuwen gevonden. In boring 2 zijn in de oude akkerlaag en in boring 3 in het esdek houtskoolspikkels waargenomen. Het onderzoek heeft daarmee archeologische indicatoren opgeleverd die wijzen op een archeologische vindplaats in het plangebied

➔ Selectie-advies

Het onderzoek heeft aanwijzingen opgeleverd die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied. De kans op behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied is daarom hoog.

Vanwege de aanwezigheid van een intact esdek, een redelijk gave bodem en aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vindplaats, bestaat er een grote kans dat archeologische waarden bewaard zijn gebleven. Deze worden door de voorgenomen werkzaamheden bedreigd. Daarom wordt een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven en een eventuele opgraving geadviseerd. De proefsleuven dienen met name te worden aangelegd op de locaties waar de omvangrijkste bodemingrepen zijn gepland. De proefsleuven zullen tien procent van het oppervlakte van het plangebied (0,8 hectare) bestrijken, in totaal 800 m². De werkwijze voor een proefsleuvenonderzoek en een eventuele opgraving dient door een senior KNA-archeoloog in een archeologisch Programma van Eisen (PvE) te worden vastgelegd. Dit PvE moet door de bevoegde overheid (gemeente Aa en Hunze) worden goedgekeurd. De gemeente Aa en Hunze heeft ingestemd met dit advies.

Als bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11. Geadviseerd wordt dit te doen bij de gemeente Aa en Hunze.

Proefsleuvenonderzoek

De Steekproef heeft op basis van een goedgekeurd PvE een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd⁶. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een Evaluatie- en Selectienotitie. Deze notitie is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Het doel van het proefsleuvenonderzoek is om vast te stellen of er een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig is en wat daarvan de aard, ouderdom, omvang, begrenzing en kwaliteit (behoudenswaardigheid) is. In een proefsleuvenonderzoek wordt voor het plangebied een waardering opgesteld door middel van scores op basis waarvan kan worden bepaald of sprake is van een behoudenswaardige vindplaats.

Op basis van de resultaten kan tot nu toe worden geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Er is sprake van een grotendeels intact esdek met lokaal nog oudere akkerlagen. Onder het

⁶ De Steekproef, 'Gieten, Asserstraat 5: Evaluatie- en selectienotitie', mei 2024

esdek zijn meerdere prehistorische sporenclusters herkend. Hoewel een aantal sporen bij nader inzien natuurlijke vlekken bleken te zijn, zijn er een aantal evident archeologische sporen waaronder spoor 28 (paalgat te dateren in de late ijzertijd – vroeg romeinse tijd) en een drenkkuil (cluster sporen 41-43) van vermoedelijk oudere datering (middenijzertijd).

Hoewel de herkenbaarheid van de archeologische sporen relatief slecht is in verband met de sterke mate van bioturbatie, is er wel aangetoond dat het sporenniveau in het overgrote deel van het plangebied bewaard is gebleven. Op basis daarvan scoort de gaafheid hoog. De conservering scoort middelhoog in verband met de ligging in een relatief hoog zandgebied, waarvan bekend is dat de conservering van (met name) organisch materiaal slecht is.

In de ruime omgeving komen veel vindplaatsen voor met resten uit de ijzertijd tot de nieuwe tijd, het gaat niet om een zeer zeldzame vindplaats. Het zuidelijk gelegen perceel lijkt echter in de laatste eeuwen altijd onbebouwd te zijn geweest, wat uniek is voor een dorpskern en daarmee inzicht biedt in archeologische restanten. De zeldzaamheid scoort daarmee middelhoog. De informatiewaarde scoort gemiddeld, omdat er op basis van de proefsleuven slechts een beperkt aantal sporen overtuigend van archeologische aard zijn. De aanwezigheid hiervan, in combinatie met de hoge score in gaafheid, duidt er echter op dat samenhangende sporen nog bewaard zijn gebleven in de nog op te graven delen van het plangebied. Daarnaast zijn in meerdere sporen vondsten gedaan. Ensemblewaarde scoort hoog omdat er in de directe omgeving met name vindplaatsen uit de ijzertijd en middeleeuwen bekend zijn en in mindere mate uit de romeinse tijd. Binnen de microregio kan er gesproken worden over vindplaatsen van zowel synchrone als diachrone context. Representativiteit scoort vanwege de goede vergelijkbaarheid met vindplaatsen in de ruime omgeving middelhoog.

➔ Voorlopige conclusie en advies

Op basis van de voorlopige resultaten en de waardestelling is een voorlopig advies opgesteld. Door middel van zes proefsleuven in het plangebied is een goed beeld verkregen van de in het plangebied aanwezige archeologische vindplaats. De aangetroffen grondsporen lijken in de late ijzertijd – romeinse tijd en de late middeleeuwen – nieuwe tijd te dateren waarbij met name de sporen uit de late ijzertijd – romeinse tijd van hoge archeologische waarde zijn. Er kan gesproken worden van tenminste één sporencluster van paalkuilen waarbij uit drie sporen aardewerk van het zelfde type is geborgen. Uit de voorlopige waardering blijkt dat de vindplaats behoudenswaardig is.

Geadviseerd wordt om de vindplaats in-situ te behouden door het plangebied te ontzien van graafwerkzaamheden, of door ophoging van het perceel. Indien dit niet mogelijk is, dient een vervolgonderzoek in de vorm van een Definitieve Opgraving plaats te vinden om ex-situ behoud van de vindplaats te kunnen garanderen. Wellicht is planinpassing mogelijk zodat bepaalde delen van het plangebied kunnen worden ontzien van bodemverstoring en dus opgraving. Dergelijke inpassing mag echter niet leiden tot een onevenredig opknippen van het plangebied, daar dit de interpretatie en dus de informatiewaarde van de vindplaats in het geding brengt. De gemeente Aa en Hunze heeft ingestemd met dit advies.

Definitieve opgraving

Het is niet mogelijk om de vindplaats in-situ te behouden. Voor de geplande woningbouw kan niet worden afgezien van graafwerkzaamheden (voor kabels en leidingen, funderingen, etc.) en ophoging is onwenselijk omdat het nieuwe woongebied dan hoger komt te liggen dan de aangrenzende percelen in de omgeving. Planinpassing van de vindplaats is evenmin mogelijk. Het beoogde woningbouwprogramma kan dan niet worden gerealiseerd en de belangen die gediend zijn met de realisatie van de woningbouw wegen zwaarder dan het in-situ behoud van de vindplaats. Daarom is door de Steekproef een vervolgonderzoek in de vorm van een Definitieve Opgraving uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen (PvE)⁷ om archeologische resten ex-situ te kunnen behouden. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden van 25 november tot en met 9 december 2024. Eerst zijn er vier extra proefsleuven gegraven om de eventuele begrenzing van de vindplaats meer nauwkeurig vast te kunnen stellen. Vervolgens is een deel van het terrein gericht afgegraven om de archeologische vondsten ex situ te conserveren en bewaren. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een Evaluatie- en Selectienotitie. Deze notitie is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing. In deze notitie zijn de voorlopige resultaten vermeld. Samengevat luiden deze resultaten als volgt.

➔ Bodemopbouw

De bodem bestaat van boven naar beneden uit een al dan niet duidelijk afgetekende bouwvoor met een dikte van maximaal 15 centimeter, opgevolgd door een esdek. Door een continue akkerbouw is de van oorsprong aanwezige podzolbodem verploegd geraakt. Hier en daar was een tweedeling in het esdek zichtbaar, waarbij onderin een oudere akkerlaag aanwezig is die als gevolg van de geleidelijke ophoging naar verloop van tijd buiten het bereik van de ploeg kwam te liggen. De cultuurlagen liggen direct op C-horizont van de dekzandafzettingen.

➔ Grondsporen

De 204 grondsporen die zijn gedocumenteerd bestonden voor een groot deel uit sporen die na onderzoek van natuurlijke oorsprong bleken te zijn. De overige sporen bestonden uit kuilen (circa 40), paalgaten (circa 17), greppels (circa 21), een waterkuil, twee waterputten en resten van een leemvloer. Er bleek sprake van een dunne spreiding, waarin geen structuren konden worden herkend. Op basis van scherven aardewerk kunnen de sporen voorlopig worden gedateerd in de periodes midden/late ijzertijd, late middeleeuwen en late middeleeuwen/nieuwe tijd. De meeste sporen bleken te dateren uit de nieuwe tijd. Eén van de twee waterputten bleek te dateren uit de late dertiende/vroege veertiende eeuw. De tweede waterput dateert uit de nieuwe tijd. Op basis van de greppels uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd kan er mogelijk een uitspraak worden gedaan over de indeling in percelen gedurende deze periode.

⁷ De Steekproef, 'Gieten, Asserstraat 5: Evaluatie- en selectienotitie', juni 2025

→ Vondsten

Tijdens de opgraving zijn 239 vondsten gedaan, verdeeld over 39 vondstnummers. In tabel 5.4 staan de aantallen vondsten weergegeven per categorie.

Categorie	Aantal opgraving	Aantal proefsleuven	Aantal voorgesteld uit te werken	Aantal deselectie
Aardewerk	174	119	293	0
Bouwkeraamiek	10	0	10	0
Glas	1	0	1	0
Metaal	1	0	0	1
Houtskool	8	1	volgt	9*
Botanische monsters	4	5	0	9**
Dierlijk bot	31	6	37	0
Natuursteen	14	1	15	0
Totaal	239	139	356	19

*Indien niet nodig voor ^{14}C datering.

**Indien geen botanische monsters worden geanalyseerd, worden alle gedeselecteerd. Van wel geanalyseerde monsters worden de zeefresiduen gedeponeerd.

Tabel 5.4 - Aantallen vondsten per categorie van zowel de opgraving als het proefsleuvenonderzoek, aangevuld met de aantallen uit te werken vondsten en monsters, plus de voorgestelde aantallen te deselecteren vondsten. (bron: De Steekproef)

Het aardewerk bestaat zowel uit handgevormd aardewerk als aardewerk dat op een draaischijf is gemaakt. Het handgevormde aardewerk dateert uit de ijzertijd tot en met vroege Romeinse tijd, en de late middeleeuwen. Het draaischijf aardewerk dateert uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Het bouwkeraamiek, het glas, metaal, dierlijk bot en natuursteen dateert uit de periode late middeleeuwen/nieuwe tijd. Verder onderzoek is nodig om de vondsten meer nauwkeurig te kunnen plaatsen, zowel met betrekking tot de functie als de datering.

In een aantal sporen zijn fragmenten houtskool in de vulling waargenomen. Deze zijn verzameld met het oog op het uitvoeren van ^{14}C dateringen. In totaal zijn negen botanische monsters genomen met betrekking tot onderzoek aan macroresten. Onderzoek naar deze monsters kan informatie opleveren over het landschap en landschapsgebruik in het verleden.

→ Voorgestelde uitwerking

De resultaten van het proefsleuvenonderzoek en de opgraving zullen door middel van uitwerkingen verder worden onderzocht. De uitwerking van de gedocumenteerde bodemopbouw, de grondsporen en het vondstmateriaal moet leiden tot het beantwoorden van de onderzoeksvragen die in het PvE gesteld zijn en het bepalen van de aard en functie van de vindplaats en de chronologische ontwikkeling hiervan. De voorgestelde uitwerking is weergegeven in tabel 5.4 en is als volgt te beschrijven:

- **Bodemopbouw:** De gedocumenteerde profielen worden uitgewerkt tot het niveau waarop informatie wordt verkregen over de bodemopbouw en bodemgenese van het onderzoeksgebied. Onderzoek naar de natuurlijke en door menselijke activiteit veroorzaakte gelaagdheid in de bodem draagt bij tot inzicht in de aard, functie en fasering van de vindplaats.

- Grondsporen: Tijdens de uitwerking zullen de archeologische grondsporen uitgebreid bestudeerd worden. Er wordt getracht een beeld te krijgen van de aard, functie, datering en fasering van de grondsporen en wordt een reconstructie gemaakt van de structuren waar de grondsporen een deel van uitmaakten. Er wordt gekeken naar de ruimtelijke verspreiding van de grondsporen en structuren door de tijd.
- Vondsten: Het grootste deel van de vondsten zijn gedaan in de vullingen van sporen, waarmee de vondsten direct of indirect informatie kunnen opleveren over de aard, functie en ouderdom van zowel het betreffende spoor als de vindplaats. Het aardewerk, bouwkeramiek en glas wordt per fragment gedetermineerd en beschreven. Hierbij wordt aandacht besteed aan de verschillende voorkomende types, vormen, de datering, de functie en indien mogelijk de herkomst en baksels. Verder wordt voorgesteld de houtskoolmonsters voor ¹⁴C-datering in te sturen indien de determinatie van het aardewerk niet genoeg informatie over de datering van de vindplaats oplevert. De botanische monsters zullen worden gewaardeerd op geschiktheid voor verdere analyse. Een dergelijke analyse kan informatie opleveren over het landschap en het gebruik van het landschap in het verleden. Er is één fragment metaal gevonden, een fragment van een ijzeren spijker. Voorgesteld wordt deze vondst niet verder uit te werken vanwege de lage informatiewaarde.

➔ Selectievoorstel voor het vondstmateriaal

In tabel 5.4 is een voorstel opgenomen voor selectie en deselectie van het vondstmateriaal. Selecteren betekent dat het vondstmateriaal, ter deponering in het provinciaal depot wordt aangeboden, zodat het voor latere analyses (eventueel met nieuwe technieken) beschikbaar blijft. Op deze manier kunnen ze ook in de toekomst bijdragen aan kennisvermeerdering. Gedeselecteerd materiaal wordt afgevoerd omdat het niet van toegevoegde waarde is voor de aanwezige vindplaatsen, of omdat verdere analyse niet nodig is.

Het vondstmateriaal is stabiel, in die zin dat de staat waarin het verkeert geen verdere behandeling nodig heeft om verdere degeneratie te voorkomen. Uitzondering hierop vormt het metaal.

Voorgesteld wordt het aardewerk, bouwkeramiek, natuursteen, dierlijk botmateriaal en de zeefresiduen van de geanalyseerde botanische monsters te selecteren voor deponering na afloop van de uitwerking. De geselecteerde vondstcategorieën en vondsten bevatten dusdanig veel uiterlijke kenmerken dat er sprake is van zowel een goede fysieke kwaliteit als een goede inhoudelijke kwaliteit. Voorgesteld wordt het fragment metaal vanwege de lage informatiewaarde en de slechte gaafheid te deselecteren voor deponering. Ook wordt voorgesteld de niet geanalyseerde botanische monsters te deselecteren. Voor het houtskool geldt dat dit gedeselecteerd mag worden indien de sporen waaruit deze zijn genomen, a: gedateerd kunnen worden op basis van ander vondstmateriaal, b: niet van toegevoegde waarde zijn voor de resultaten van dit onderzoek.

➔ Reactie bevoegd gezag

De voorstellen voor de uitwerking en selectie van het vondstmateriaal zijn voorgelegd aan de gemeente Aa en Hunze en de provincie Drenthe (depothouder/eigenaar van het materiaal). De gemeente Aa en Hunze is in dit

geval het bevoegd gezag voor de selectie. De gemeente heeft ingestemd met de voorstellen.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan. De archeologische resten zijn ex-situ veiliggesteld middels de opgraving. Het plangebied is daarmee vrijgegeven voor de realisatie van de woningbouw. De nadere uitwerking van de resultaten van de opgraving en deponering van het vondstmateriaal staan verder los van de planontwikkeling, waardoor dit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Als de nadere uitwerking gereed is zal er een opgravingsrapport worden opgesteld. Het rapport zal binnen 2 jaar na de opgraving worden opgeleverd.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook bevinden zich in het plangebied geen monumenten.

Boerderij Asserstraat 5 en Asserstraat

Het boerderijpand Asserstraat 5 is op de cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als karakteristiek pand met een hoge waarde qua historische bouwkunst. De Asserstraat zelf is een cultuurhistorisch waardevol infrastructuurlijk lijnelement met een hoge waarde. Het 'lint Asserstraat', waarvan het perceel Asserstraat 5 een onderdeel is, is een stedenbouwkundig ensemble met een gemiddelde waarde. Het betreft een ensemble van kleinschalige, meestal vrijstaande woonhuizen uit voornamelijk de eerste helft van de 20e eeuw en enkele oudere boerderijen, die samen de markante lintbebouwing vormen langs de straat. Als geheel is het een uitdrukking van een vroeg 20e-eeuwse dorpsuitbreiding van Gieten, ingebed in een ouder open lint van boerderijen, met hier en daar markante open ruimten. Er is sprake van een bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen en typen en materiaalgebruik, ingebed in een lintstructuur en typerend voor een eenvoudige dorpsuitbreiding uit de vroege 20e eeuw.

Het karakteristieke boerderijpand Asserstraat 5 wordt getransformeerd naar 8 woningen. Er komen 2 woningen in het voorhuis en 6 in de deel. Het voorhuis wordt inpandig gesplitst voor de realisatie van de 2 woningen. Het bestaande voorhuis blijft dus behouden en de uiterlijke verschijningsvorm wijzigt niet. De woningen in de deel worden gerealiseerd middels sloop-nieuwbouw van de deel. Er is onderzocht of de bestaande straat- en kopgevel van de deel kunnen worden behouden. Daarvoor is een bouwkundige inspectie uitgevoerd, een constructieve oplossing uitgewerkt en zijn kosten inzichtelijk gemaakt. Het bouwkundig inspectierapport, inclusief de notitie met de constructieve oplossing en de kostenopzet daarvan⁸, is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Gezien het aanzienlijke bedrag van de meerkosten t.b.v. het behoud van de straatgevel en de kopgevel heeft de erfgoedadviseur

⁸ Passies Bouwadvies en Makelaardij, 'Inspectierapport bouwkundig onderzoek', 10 juni 2025 en door Bork Groep opgestelde constructieve oplossing behoud gevels met kostenopzet van 30 september 2025.

van de gemeente Aa en Hunze, Libau, geconstateerd dat bij behoud van de huidige gevels de financiële inspanning onevenredig is met alsnog risico voor instorting, kostbare herstelwerkzaamheden, funderingsproblemen, etc. Doordat bij karakteristieke gebouwen met name de hoofdvorm beschermd is, kan onder de volgende voorwaarden worden ingestemd met de sloop en herbouw van de gehele deel:

1. De deel in zijn huidige afmetingen (goothoogte, nokhoogte en voetprint) terugbrengen.
2. Het wolfseinde in de huidige afmeting terugbrengen.
3. De overgang tussen de dakpannen en golfplaten moet op de huidige positie blijven zodat de verhouding in het dakvlak tussen woonhuis en schuur niet veranderd. Deze verhouding hoort nadrukkelijk bij de karakteristiek van het gebouw.
4. De schoorstenen dienen gehandhaafd te blijven. De linker schoorsteen is vermoedelijk origineel, de tweede schoorsteen is ooit vervangen, maar zit nog wel op de originele positie dit gezien de originele rookkanalen in het interieur. De rechter schoorsteen zo veel mogelijk aanpassen aan de linker schoorsteen.
5. Het dak van de nieuwe deel voorzien van golfplaat, met dezelfde afmeting van de golven als bij de bestaande deel. De overgang van pannen naar golfplaat zorgvuldig en zo weinig zichtbaar mogelijk detailleren, dus geen platte afdekker plaatsen. De kleur is donkergrijs of zwart. Het materiaal t.z.t. ter beoordeling voorleggen.
6. De goten als eenvoudige zinken goten uitvoeren.
7. De gevels optrekken uit de originele bakstenen welke bij de sloop vrijkomen. Alternatief gebruikte bakstenen in ongeveer dezelfde kleur toe passen voor een meer authentiek uiterlijk. De bakstenen mits niet origineel t.z.t. ter beoordeling voorleggen.
8. De ingrepen in de straatgevel beperken zich tot 2 voordeuren. De derde voordeur wordt in de krimp geplaatst. De ramen hebben het uiterlijk van stalramen. De kleur mag meer industrieel, b.v. donkergroen, zwart of antraciet voor zowel de deuren als ook de ramen.
9. De kopgevel (achtergevel nieuw) uitvoeren met (baander)deuren en stalramen. Daarbij de originele baanderdeuren, de toegangsdeur en de stalramen waar nodig herstellen en terugplaatsen. Bij een keuze voor nieuw materiaal dient deze te worden onderbouwd. De kleur mag aangepast worden aan de kleuren van de nieuwe ramen en deuren in de straat- en de tuingevel.
10. De tuingevel kan geheel wijzigen. Daarbij het metselwerk met hergebruikte bakstenen (origineel of alternatief gebruikt als partij gekocht) vanaf de kopgevel nog even de hoek om doorzetten in de achtergevel.

Door de gestelde voorwaarden blijft de karakteristieke hoofdvorm van het boerderijpand behouden bij sloop-nieuwbouw van de deel. De omvang, situering en vormgeving van de deel blijven hetzelfde en dat geldt deels ook voor het materiaalgebruik door hergebruik van materialen. De straatgevel van de boerderij blijft zoveel mogelijk gesloten, zodat ook het gevelbeeld zo beperkt mogelijk wijzigt. Op deze wijze worden de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast, terwijl er tegelijkertijd appartementen op nieuwbouwniveau kunnen worden gerealiseerd, waardoor er sprake is van een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling. Het bouwplan wordt in overeenstemming met deze voorwaarden uitgevoerd.

De cultuurhistorische waarde van het stedenbouwkundig ensemble 'lint Asserstraat' alsmede het cultuurhistorische waardevolle infrastructurele lijnelement Asserstraat, zullen door het woningbouwplan niet worden aangetast. Het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van de boerderij en het gegeven dat de overige nieuwe woningen achter de boerderij worden gerealiseerd, zorgen ervoor dat het bebouwingsbeeld van de Asserstraat, alsmede de samenhang van de lintbebouwing in schaal, korrelgrootte en bouwvormen, niet wijzigt en intact blijft. Acht nieuwe woningen worden gerealiseerd in de vorm van een 'schuur' achter de boerderij. De situering, bouwvorm, schaal en korrelgrootte van dit gebouw is zodanig, dat deze zich ook goed voegt in en passend is bij de structuur van de lintbebouwing.

Zuid-es

De percelen Zuid-es 10, 10a en 12 maken op de cultuurhistorische waardenkaart deel uit van een stedenbouwkundig ensemble met een hoge waarde, het gebied 'Gieten, naoorlogse uitbreiding Zuid-Es', een kleine vroege naoorlogse uitbreiding ten zuiden van het oude dorp Gieten en ten zuiden van de Asserstraat. Het betreft de eerste naoorlogse uitbreiding van Gieten (jaren vijftig), een kleine buurt met een eenvoudig, orthogonaal stelsel van woonstraatjes met vrijstaande woningen (oostelijk deel van de Zuid-Es) en in blokjes geschakelde woningen, in traditionele stijl, in een eenvoudige halfopen verkaveling. Er is sprake van een bebouwing met een gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen en typen en materiaalgebruik, ingebed in een eenvoudige, maar voor de naoorlogse periode kenmerkende stedenbouwkundige structuur, met een bijzondere groene aankleding, bestaande uit langgerekte plantsoenen met bomenrijen, die rijbanen, parallelwegen of woonpaden van elkaar scheiden, groene grasbermen en hagen. De woningen in de uitbreiding hebben als onderdeel van het ensemble, merendeels een gemiddelde waarde qua historische bouwkunst, waaronder de woningen aan de noordzijde van de Zuid-es.

Het woningbouwplan leidt niet tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het stedenbouwkundig ensemble 'Gieten, naoorlogse uitbreiding Zuid-Es'. Er worden weliswaar drie woningen aan de Zuid-Es gesloopt, waardoor twee panden verdwijnen (één vrijstaande woning en één twee-onder-één-kapwoning), maar dat tast het ensemble als geheel niet onevenredig aan. De samenhang van het ensemble als geheel blijft vanwege de kleinschaligheid van de ingreep aanwezig. Het stratenpatroon blijft behouden en de schaal, korrelgrootte en bouwvormen van de rest van de uitbreiding wijzigen niet. De parkeercoffer die ter plaatse van de te slopen woningen worden gerealiseerd, krijgt een groene omzoming, waarmee de groenstructuur van de uitbreiding versterkt wordt. Op deze wijze wordt de parkeercoffer op een passende wijze ingebed in de stedenbouwkundige structuur van de uitbreiding. De twee te slopen panden hebben weliswaar een gemiddelde waarde qua historische bouwkunst, maar deze waarde is vooral gelegen in het feit dat zij onderdeel uitmaken van het ensemble en niet zozeer in de individuele panden zelf. Aangezien het ensemble als geheel door de sloop niet onevenredig wordt aangetast, leidt de sloop van de individuele panden op zichzelf ook niet tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden. Daarbij wordt bovendien overwogen dat deze panden geen beschermde status hebben en de belangen die gediend zijn met de realisatie

van het woningbouwplan met 33 sociale huurwoningen, zwaarder wegen dan het belang dat gediend is met het behoud van de panden.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in de omgeving

In de directe omgeving van het plangebied staan een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met een beschermde status. Dit betreffen de panden Asserstraat 2, 3, 4, 6, 7 en 8 en Stationsstraat 4, 6, 8, 10, 12 en 14. Het pand Asserstraat 8 is een rijksmonument. De andere panden zijn karakteristieke panden.

Het woningbouwplan doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Het plan leidt niet tot wijziging van het bebouwingsbeeld langs deze straten. Het boerderijpand Asserstraat 5 wordt niet uitgebreid, waardoor het niet dichterbij de cultuurhistorisch waardevolle panden in de omgeving komt; bij de sloop-nieuwbouw van de deel blijft de omvang en situering gelijk aan de bestaande situatie. De nieuwe woningen achter het boerderijpand komen op ruime afstand van de waardevolle panden aan de Asserstraat en Stationsstraat en worden bovendien achter deze panden gesitueerd, waardoor het zicht op en de beleving van deze panden niet worden geschaad.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.3 Ecologie

5.3.1 Normstelling en beleid⁹

Bij de bescherming van de natuur bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Ow richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten die kunnen leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit verkregen is.

Natuurnetwerk Nederland

Natuurgebieden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren worden beschermd door de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

⁹ In afwijking van voetnoot 2, is in deze paragraaf niet getoetst aan de wetgeving die voor 1 januari 2024 gold, maar aan de huidige geldende wetgeving, zijnde de Omgevingswet (Ow). Dit omdat fysieke ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden na 1 januari 2024 ten aanzien van de gebieds- en soortenbescherming moeten voldoen aan de Ow. De Ow heeft op dit punt een rechtstreekse werking.

Soortenbescherming

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor van nature in het wild levende dieren of planten. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Ow bevat regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Daartoe geldt een specifieke zorgplicht en een vergunningplicht. De zorgplicht geldt te allen tijde bij activiteiten voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De vergunningplicht is van toepassing bij activiteiten met schadelijke handelingen voor beschermde soorten: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten, soorten uit het Verdrag van Bern of Bonn en nationaal beschermde soorten (uit het Besluit activiteiten leefomgeving). Het is verboden om die handelingen te verrichten zonder omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit. Bij activiteiten in de fysieke leefomgeving is het daarom nodig om na te gaan of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn.

Provincies kunnen voor nationaal beschermde soorten in de Omgevingsverordening vrijstellingen opnemen van de vergunningplicht in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

5.3.2 Toetsing en uitgangspunten plan¹⁰

Ecogroen heeft een natuurtoets uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op beschermde gebieden en soorten die kunnen optreden als gevolg van de beoogde woningbouw in het plangebied¹¹. De rapportage van de natuurtoets is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsbescherming

Uit de natuurtoets blijkt het volgende met betrekking tot de gebiedsbescherming.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het 'Drentsche Aa-gebied' en 'Drouwenerzand', respectievelijk gelegen op een afstand van circa 3,3 en 4,8 kilometer van het plangebied. Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt, zijn directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten. Indirecte (uitstralende) effecten door bijvoorbeeld licht, geluid en trillingen zijn gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden en tussenliggende bebouwing en infrastructuur eveneens uitgesloten.

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van het plan zijn negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie niet op voorhand uit te sluiten. Om te bepalen of er sprake is van een toename aan stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden als gevolg van het plan, moet er een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator worden uitgevoerd.

¹⁰ In alle onderzoeken die in deze paragraaf genoemd worden, met uitzondering van het stikstofdepositieonderzoek, is getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wnb). Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Tegelijkertijd is de Wnb vervallen. De Wnb is beleidsneutraal opgenomen in de Ow. De resultaten van de onderzoeken blijven daardoor ook onverkort geldig onder de Ow.

¹¹ Ecogroen, 'Natuurtoets verbouwing boerderij en nieuwbouwwoningen Gieten – Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid', 23 december 2022

➔ Stikstofdepositie

Eco Reest¹² heeft stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd voor de realisatie- en gebruiksfase van het beoogde woningbouwplan. De rapportage met de uitgangspunten en resultaten van de berekeningen is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit de berekeningen blijkt dat als gevolg van het plan zowel in de realisatie- als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie boven de 0,00 mol N/ha/jr op (naderend) stikstofoverbelaste Natura 2000-gebieden. Het plan leidt dus niet tot een toename aan stikstofdepositie in dergelijke gebieden. Derhalve heeft het plan geen negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Het stikstofaspect staat het plan niet in de weg. Voor de uitvoering van het plan geldt ten aanzien van het aspect stikstof in het kader van de Omgevingswet geen vergunningplicht voor een Natura 2000-activiteit.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in een gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoort. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op ruim 700 meter afstand van het plangebied. Vanwege deze afstand tot NNN-gebieden en de tussenliggende bebouwing en infrastructuur kunnen negatieve effecten op NNN-gebieden worden uitgesloten. Vervolgstappen zijn ten aanzien van het NNN niet aan de orde.

Conclusie gebiedsbescherming

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

Natuurtoets

Uit de natuurtoets komen de volgende resultaten naar voren ten aanzien van de soortenbescherming:

- In het boerderijpand Asserstraat 5 zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de schoorsteen, achter daklijsten en in kieren tussen dak en muur. Bij de verbouwing naar woningen gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren.
- Het stalgedeelte van de boerderij wordt door steenmarter gebruikt als verblijfplaats. Hier zijn uitwerpselen van steenmarter aangetroffen. Door de verbouwing naar woningen gaat de verblijfplaats van steenmarter verloren.
- In het boerderijpand Asserstraat 5 zijn potentiële nestlocaties van huismus aangetroffen onder dakpannen en tussen het dakbeschot en de muur. De bebouwing is niet geschikt voor gierzwaluw. Als gevolg van de verbouwing naar woningen gaan mogelijk nestlocaties van huismus verloren.
- Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van bebouwing en plantsoen te verwachten zoals ekster, houtduif, merel, kauw en Turkse tortel.

¹² Eco Reest, 'Actualisatie stikstofdepositie realisatie- en gebruiksfase sloop en nieuwbouw locatie Asserstraat 5 en Zuid-Es 10, 10a en 12 te Gieten', 27 november 2025

- In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van beschermde zoogdieren, amfibieën, flora, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten.

In de natuurtoets wordt geconcludeerd dat een aantal vervolgstappen moeten worden uitgevoerd met betrekking tot de soortenbescherming:

- Nader onderzoek naar vleermuizen en huismus is noodzakelijk om vast te stellen of deze soorten in het plangebied voorkomen. Indien aanwezig, moet een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit aangevraagd worden.
- Voor steenmarter is een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit noodzakelijk.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen moeten altijd voorkomen worden. Dit is voor de te verwachten soorten mogelijk door de werkzaamheden uit te voeren tussen half oktober en half februari (buiten het broedseizoen). Wanneer werkzaamheden buiten deze periode worden uitgevoerd, wordt geadviseerd om een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige uit te laten voeren. Mochten broedende vogels aanwezig zijn dan dienen de werkzaamheden ter plekke te worden uitgesteld tot de jongen zijn uitgevlogen. Vervolgstappen voor vogels zijn niet aan de orde, mits rekening gehouden wordt met het broedseizoen.
- De zorgplicht dient in acht te worden genomen bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Hierin kan invulling worden gegeven door onder andere werkzaamheden uit te voeren buiten de kwetsbare (voortplantings)periode van te verwachten soorten en de werkzaamheden op een langzaam tempo en in één richting uit te voeren.

Nader inventariserend onderzoek vleermuizen en huismussen

Eco Reest heeft een nader inventariserend onderzoek uitgevoerd om vast te kunnen stellen of uit te kunnen sluiten dat zich verblijfplaatsen of jaarrond beschermde nesten of functioneel leefgebied van vleermuizen of huismussen in het plangebied bevinden¹³. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

➔ Vleermuizen

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden.

- **Verblijfplaatsen**
Tijdens het onderzoek zijn twee paarverblijfterritoria van gewone dwergvleermuis vastgesteld in de omgeving het plangebied. Eén paarterritorium is vastgesteld ten westen van het plangebied rondom de woning van Asserstraat 7. Dit exemplaar toonde ook binding met deze woning. Het paarverblijf wordt zodoende aan deze woning toegekend. Het andere paarterritorium is vastgesteld ten zuiden van het plangebied aan de Zuid-es. Het is niet waarschijnlijk dat het paarverblijf zich bevindt

¹³ Eco Reest, 'Nader inventariserend onderzoek vleermuizen en huismussen ter plaatse van: Asserstraat 5 en Zuid-Es 10, 10a en 12 te Gieten', 18 december 2023

in een van de projectwoningen van het plangebied. Het paarverblijf wordt zodoende niet toegekend aan het plangebied.

In het plangebied zelf zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Bij de voorgenomen werkzaamheden worden daarom geen verblijfplaatsen van vleermuizen vernield. Hiermee is geen sprake van overtreding van de Ow.

- **Foerageergebied**
De bosschages, tuinen en het perceel ten zuiden van de boerderij worden gebruikt om te foerageren door gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger. Het gaat om lage aantallen. Bovendien is in de directe omgeving voldoende soortgelijk habitat aanwezig in de vorm van bosschages, tuinen en de verscheidene grasvelden rondom het plangebied. Het gaat daarom niet om een essentieel foerageergebied.
- **Vliegroutes**
In de omgeving zijn lijnvormige elementen aanwezig in de vorm van woningrijtjes. Deze worden niet aangetast met de voorgenomen ontwikkelingen. Daarnaast zijn overvliegende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, kleine dwergvleermuis) in lage aantallen waargenomen. Er worden daarom binnen of rond het plangebied geen essentiële vliegroutes verwacht.

➔ **Huismus**

Tijdens het veldonderzoek zijn meerdere nestplaatsen van huismussen waargenomen. In totaal zijn er vijf nestplaatsen van huismussen aanwezig in het plangebied, waarvan drie in de boerderij aan de Asserstraat 5 en twee in de woning aan de Zuid-Es 10a.

De nestplaatsen bevinden zich bij de boerderij bij de nokvorst, bij een scheur tussen het boeideel en de dakgoot en achter ruimte bij de goot. Bij de woning bevinden de nestplaatsen zich onder 1e rij dakpannen.

Alle nesten zijn essentieel en jaarrond beschermd. De drie nesten van huismus in de boerderij bevinden zich in het voorhuis. De voorgenomen werkzaamheden bij de boerderij vinden niet plaats aan het voorhuis. Daar zullen geen werkzaamheden aan de buitenschil plaatsvinden. Deze nesten blijven daarom intact. De sloopwerkzaamheden van de woningen aan de Zuid-es zullen tot gevolg hebben dat deze twee nesten zullen worden vernietigd. Hiervoor is een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit noodzakelijk.

➔ **Overige waarnemingen**

Tijdens het veldbezoek is buiten het plangebied egel waargenomen. Egel is een provinciaal vrijgestelde soort. Vervolgstappen zijn niet aan de orde. Wel geldt ten alle tijden de zorgplicht.

Omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit nodig

Uit het voorgaande blijkt dat er als gevolg van het woningbouwplan een verblijfplaats van steenmarter en twee nestplaatsen van huismus verloren gaan. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is daarom een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit nodig. De provincie Drenthe heeft op 24 oktober 2024 de omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit verleend voor

deze twee soorten. Het is noodzakelijk om mitigerende en compenserende maatregelen te nemen om negatieve effecten op de soorten zoveel mogelijk te beperken of voorkomen, zoals het aanbieden van alternatieve verblijf- en nestplaatsen en begeleiding van werkzaamheden door een ecologisch deskundige. De maatregelen die getroffen moeten worden zijn als voorschrift in de vergunning opgenomen.

Conclusie soortenbescherming

Vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan. Wel dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden en dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een ruimtelijk plan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 m voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de richtafstandenlijst opgenomen afstanden zijn gericht op het omgevingstype “rustige woonwijk” of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een “rustig buitengebied”. Naast het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype ‘gemengd gebied’ onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

5.4.2 Toetsing en uitgangspunten plan

Direct oostelijk van het plangebied ligt het centrum van Gieten. Daar komen centrumfuncties zoals detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en wonen naast elkaar voor. Ook op het meest oostelijke deel van de Asserstraat, direct nabij het plangebied, zijn centrumfuncties aanwezig. Er is dus sprake van een gebied met functiemenging. Vanwege deze functiemenging wordt het gebied aangemerkt als een gemengd gebied. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

In het plangebied wordt een nieuw woongebied gerealiseerd met 33 woningen. Wonen is een milieugevoelige functie. In tabel 5.5 zijn de bedrijfsfuncties nabij het plangebied weergegeven, met de bijbehorende categorie en richtafstand op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Bedrijf	Adres	Categorie	Richtafstand gemengd gebied
Gezondheidscentrum Oostermoerse Vaart	Brink 1	1	0
Energiehuis Drenthe	Brink 2	1	0
Pizzeria Casa Mia Gieten	Asserstraat 6	1	0
Antiekboerderij Story	Asserstraat 10	1	0
DSNRG Advies & Projectmanagement	Asserstraat 1	1	0
Restaurant	Stationsstraat 2	1	0
Diverse detailhandel & persoonlijke dienstverlening	Stationsstraat 3, 4, 11b, 13a-13c, 15 en 21	1	0
Makelaar Meertens	Stationsstraat 12	1	0
Akkerbouwbedrijf	Stationsstraat 14	2	10
M&M Kappers	Stationsstraat 18	1	0
Snackbar	Stationsstraat 20	1	0
Lucky Star Casino	Stationsstraat 20	2	10

Tabel 5.5 - Bedrijven in de omgeving van het plangebied met bijbehorende categorie en richtafstand (m)

De nieuwe woningen in het plangebied worden op grotere afstand van de bedrijfsfuncties gerealiseerd dan de richtafstanden die in tabel 5.5 vermeld zijn. Uitzondering hierop vormt het akkerbouwbedrijf Stationsstraat 14. Een deel van de hofwoningen wordt binnen de richtafstand van dit bedrijf gesitueerd. Derhalve wordt, behoudens het akkerbouwbedrijf, aan de richtafstanden voldaan. Dit betekent dat alle bedrijfsfuncties, met uitzondering van het akkerbouwbedrijf, geen belemmeringen opleveren voor de woningbouw en niet in hun bedrijfsvoering/functioneren worden beperkt.

Akoestisch onderzoek akkerbouwbedrijf

De richtafstand van het akkerbouwbedrijf wordt bepaald door het aspect geluid (de richtafstand voor de aspecten geur, stof en gevaar bedraagt in gemengd gebied 0 meter). Daarom is door Ingenieursbureau Spreen¹⁴ een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de geluidbelasting van het akkerbouwbedrijf op de nieuwe woningen inzichtelijk is gemaakt. Het rapport van het onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit het akoestisch onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de gehele inrichting bedraagt ten hoogste 59 dB(A) in de dagperiode, 48 dB(A) in de avondperiode en 44 dB(A) in de nachtperiode. Daarmee wordt de VNG-streefwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode overschreden. Dit is het geval bij 5 hofwoningen direct ten westen van het bedrijf.

¹⁴ Ingenieursbureau Spreen, 'Akoestisch onderzoek industrielaai 33 woningen Asserstraat te Gieten', 28 februari 2024

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de vast opgestelde installaties en toestellen bedraagt ten hoogste 35 dB(A) in de dagperiode. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) in de dagperiode.

Maximaal geluidsniveau

Het maximaal geluidniveau ten gevolge van de gehele inrichting bedraagt ten hoogste 78 dB(A) in de dagperiode, 75 dB(A) in de avondperiode en 75 dB(A) in de nachtperiode. Daarmee wordt de VNG-streefwaarde van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode overschreden. Dit is het geval bij 10 hofwoningen direct ten westen van het bedrijf.

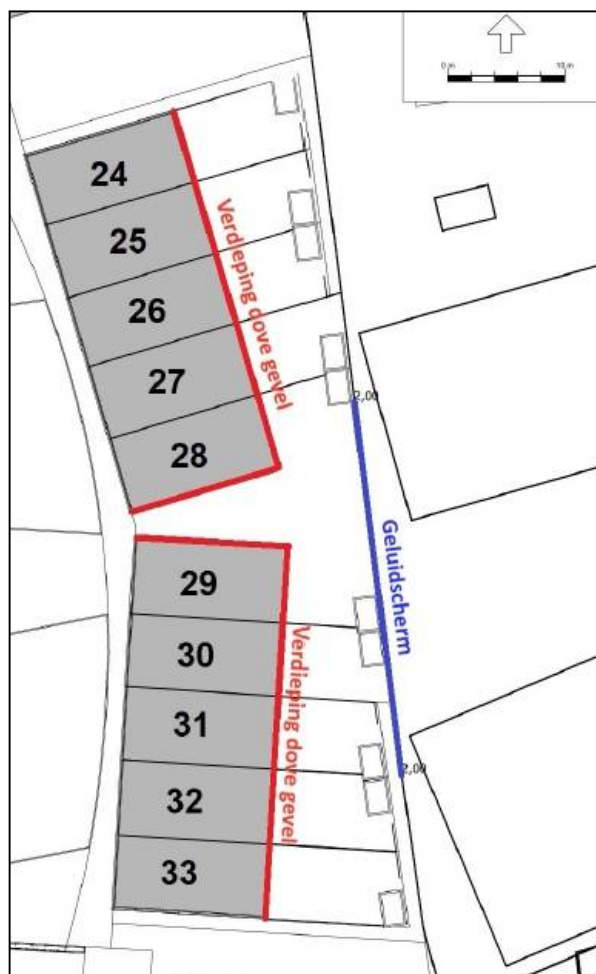
Het maximaal geluidniveau voor de toetsing aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit bedraagt ten hoogste 48 dB(A) in de dagperiode¹⁵ en 75 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Daarmee worden de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit van 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode overschreden. Dit is het geval bij 10 hofwoningen ten westen van het bedrijf. Aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit van 70 dB(A) in de dagperiode wordt bij alle woningen voldaan.

Geluidreducerende maatregelen

Vanwege de overschrijdingen van de VNG-streefwaarden en/of de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit zijn in akoestisch onderzoek aanvullende maatregelen beschouwd om de geluidbelasting te reduceren. De woningen waar zonder maatregelen sprake is van een overschrijding betreffen de woningen 24 tot en met 33 uit de onderstaande figuur.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat door het plaatsen van een 2 meter hoog en 32 meter lang geluidscherm op de oostelijke perceelgrens van de woningen 28 t/m 31 op de begane grond kan worden voldaan aan de streefwaarden/geluidsvoorschriften. Het scherm dient wel zonder naden en kieren en met een massa van tenminste 10 kg/m² te worden uitgevoerd. In de onderstaande figuur is het scherm grafisch weergegeven.

¹⁵ In de dagperiode zijn overeenkomstig het Activiteitenbesluit de maximale geluidsniveaus als gevolg van laad- en losactiviteiten, alsmede het in en uit de inrichting rijden van voertuigen buiten beschouwing gelaten.



Locatie te realiseren geluidscherm en dove gevels op de verdieping. Zonder deze maatregelen is bij deze hofwoningen sprake van een overschrijding van de VNG-streefwaarden en geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit (bron: Ingenieursbureau Spreen).

Met dit scherm worden de streefwaarden/geluidvoorschriften alleen nog ter plaatse van de verdiepingen van de woningen 24 t/m 33 in de avond- en/of nachtperiode overschreden. Dit betreft de volgende gevels:

- oostgevels verdiepingen woningen 24 t/m 33;
- zuidgevel verdieping woning 28;
- noordgevel verdieping woning 29.

Deze overschrijdingen worden veroorzaakt door het rijden van de tractoren op het terrein van het akkerbouwbedrijf. Omdat hier al is uitgegaan van geluidsniveaus die aansluiten bij de huidige stand der techniek kunnen deze niveaus redelijkerwijs niet worden gereduceerd. Om te kunnen voldoen aan de streefwaarden zou een 5 meter hoog en langer geluidscherm moeten worden geplaatst, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt redelijkerwijs geen optie is.

Kortom, deze overschrijdingen kunnen niet met doelmatige maatregelen worden weggenomen. Daarom dienen deze gevels om toch te kunnen voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit te worden uitgevoerd als “dove gevels”. Dit betreffen gevels zonder te openen delen. Een “dove gevel” betreft geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De geluidsbelasting op een “dove gevel” hoeft daarom niet te worden getoetst aan de streefwaarden/geluidvoorschriften. In de bovenstaande figuur zijn de gevels weergegeven die als “dove gevels” moeten worden uitgevoerd.

De geluidwering van een “dove gevel” moet wel toereikend zijn om in de maatgevende nachtperiode de binnenniveaus te beperken tot 25 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 45 dB(A) voor het maximaal geluidsniveau. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen dient hieraan te worden getoetst.

Met het genoemde scherm en de “dove gevels” kan ter plaatse van alle woningen worden voldaan aan de VNG-streefwaarden en de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het akkerbouwbedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. De woningbouw is met deze maatregelen dus inpasbaar. In de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zal een voorschrift worden opgenomen om de realisatie van het scherm, de “dove gevels” en het binnenniveau te waarborgen.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan. Wel dient er een geluidscherm te worden gerealiseerd langs de oostelijke perceelsgrens bij een aantal hofwoningen en dienen een aantal hofwoningen te worden voorzien van ‘dove gevels’ op de verdieping. De geluidwering van die ‘dove gevels’ dient bovendien zodanig te zijn dat een aanvaardbaar binnenniveau wordt bereikt. In de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zal daarom een voorschrift moeten worden opgenomen om de realisatie van het scherm, de “dove gevels” en het binnenniveau te waarborgen.

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor geluid als gevolg van weg- en railverkeer en gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden voor de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige objecten. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, bij ruimtelijke plannen die nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maken, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Dit betreft woningen, woonwagendstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

In het kader van het onderhavige woningbouwplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.6 - Zonebreedtes

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Voor nieuwe woningen bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen tot maximaal 63 dB.

De hogere grenswaarde kan alleen worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Als blijkt dat een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld, dient ook te worden bepaald hoe hoog de cumulatieve geluidsbelasting is. De cumulatieve geluidsbelasting is de totale geluidsbelasting vanwege alle geluidsbronnen volgens de Wet geluidhinder. De hogere grenswaarde kan alleen worden vastgesteld als de cumulatie niet leidt tot een onaanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting.

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten plan

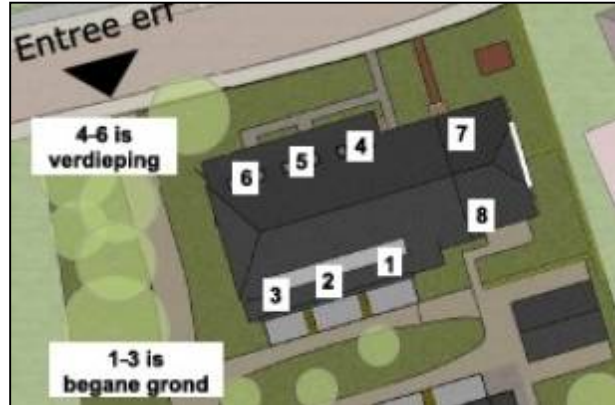
In het plangebied wordt een nieuw woongebied gerealiseerd met 33 woningen. Daarmee wordt voorzien in nieuwe geluidgevoelige objecten. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidgevoelig object. Nabij het plangebied ligt de gezondeerde weg Asserstraat. Deze weg heeft op grond van de Wgh een geluidzone van 200 meter. De nieuwe woningen worden binnen de geluidzone van deze weg gesitueerd. Dat betekent dat akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van deze weg alsmede toetsing aan de grenswaarden uit de Wgh noodzakelijk is. Daartoe is door Ingenieursbureau Spreen een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd¹⁶. Alle overige nabij het plangebied gelegen wegen zijn ingericht als 30 km/uur-wegen. Deze wegen hebben daardoor geen geluidzone en vallen niet onder de werking van de Wgh. Een akoestische toetsing van de geluidbelasting van deze wegen is derhalve niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek de geluidbelasting van de Stationsstraat wel inzichtelijk gemaakt. De rapportage van het

¹⁶ Ingenieursbureau Spreen, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 33 woningen Asserstraat te Gieten', 28 februari 2024

onderzoek is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Asserstraat

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Asserstraat bedraagt ter plaatse van 7 woningen in de boerderij meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), met een maximum van 56 dB. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet. De geluidbelastingen zijn in tabel 5.7 samengevat.



Bij de woningen 1 t/m 7 in de boerderij wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden (bron: Ingenieursbureau Spreen)

woning	berekende geluidsbelasting [L_{den} in dB]		
	begane grond	1 ^e verdieping	2 ^e verdieping
Woning 1	56	--	--
Woning 2	56	--	--
Woning 3	55	--	--
Woning 4	--	56	56
Woning 5	--	56	56
Woning 6	--	56	55
Woning 7	54	54	--
Woning 8	47	47	--

Tabel 5.7 - Geluidbelasting Asserstraat (incl. aftrek art. 110g Wgh) (bron: Ingenieursbureau Spreen)

De geluidsbelasting op de overige woningen bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Stationsstraat

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Stationsstraat bedraagt ten hoogste 42 dB op de nieuwe woningen, inclusief correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Afweging maatregelen

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Asserstraat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt ter plaatse van 7 nieuwe woningen in de boerderij. In situaties waar nieuw te bouwen geluidgevoelige objecten een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient overwogen te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen.

Bronmaatregelen

Door de Asserstraat over een afstand van circa 80 meter te voorzien van asfalt, kan de geluidsbelasting met 3 dB worden gereduceerd. Als hier het asfalttype Dunne deklagen A of B wordt toegepast zal de geluidsbelasting met

respectievelijk 5 en 6 dB worden gereduceerd. Hiermee kan echter nog niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast brengt dit hoge kosten met zich mee en wordt een asfaltverharding niet wenselijk geacht in dit deel van de bebouwde kom van het dorp Gieten, aangezien asfalt uitnodigt tot harder rijden en asfalt niet past in het karakteristieke straatbeeld van de Asserstraat.

Tevens kan worden overwogen de wettelijke rijsnelheid op de Asserstraat te verlagen naar 30 km/h. De geluidsbelasting wordt daarmee met 4 dB gereduceerd. Tevens heeft deze weg dan geen geluidszone meer. Het verlagen van de snelheid is echter geen reële optie. Dit gezien de functie die de Asserstraat vervult als belangrijke ontsluitingsweg voor de kern Gieten.

Overdrachtsmaatregelen

De voorkeursgrenswaarden worden alleen ter plaatse van de woningen in de boerderij overschreden. Verplaatsen van de boerderij is niet mogelijk omdat dit een karakteristiek pand betreft. Daarom kan niet aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan door het vergroten van de afstand tussen deze woningen en de Asserstraat.

Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaai kan verder gedacht worden aan het toepassen van een geluidsschermbank. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plaatsen van geluidsschermen tussen de weg en de woningen echter niet wenselijk. Dit zou bovendien de cultuurhistorische waarden van de boerderij en het 'lint Asserstraat' schaden.

Hogere grenswaarde

Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig is. Dat betekent dat voor de 7 woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden hogere waarden moeten worden vastgesteld en moet worden gezorgd voor voldoende geluidswering van de gevels, zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

De vast te stellen hogere waarden ten gevolge van de Asserstraat bedragen:

- Woning 1: 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh);
- Woning 2: 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh);
- Woning 3: 55 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh);
- Woning 4: 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh);
- Woning 5: 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh);
- Woning 6: 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh);
- Woning 7: 54 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

De cumulatieve geluidsbelasting van deze woningen bedraagt ten hoogste 62 dB, exclusief correctie artikel 110g Wgh. Deze cumulatieve geluidbelasting wordt in het kader van de vaststelling van hogere waarden niet onaanvaardbaar geacht, aangezien deze geluidbelasting lager is dan de maximale grenswaarde voor wegverkeerslawaai (63 dB) op grond van de Wgh.

Bij het vast stellen van een hogere waarde dient een aanvaardbaar binnenniveau in de woningen gewaarborgd te zijn. De in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gestelde eis voor het binnenniveau bedraagt 33 dB met

een minimale gevelwering van 20 dB. Uitgangspunt voor het berekenen van de benodigde gevelwering is de gecumuleerde geluidsbelasting, exclusief correctie artikel 110g Wgh. Deze is het hoogst op de noordgevel van de woningen, aan de zijde van de Asserstraat, en varieert daar van 59 tot 62 dB. De benodigde geluidwering van de gevels van de woningen dient aan deze zijde daarom tussen de 26 (59-33) en 29 dB (62-33) te bedragen. In de rapportage van het akoestisch onderzoek is de cumulatieve geluidbelasting per woning in beeld gebracht. Op basis daarvan kan per woning de minimale geluidwering van de gevels worden bepaald. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen zal de geluidwering van de gevels worden getoetst. Middels het Bbl is gewaarborgd dat de omgevingsvergunning kan worden verleend als de geluidwering van de gevels voldoende is.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan, mits er hogere grenswaarden worden vastgesteld voor wegverkeerslawaaai van de Asserstraat voor 7 nieuwe woningen in de boerderij. De procedure voor het vaststellen van hogere waarden loopt parallel aan de procedure van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze procedure tegelijkertijd zal starten met de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Normstelling en beleid

Titel 5.2. van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.6.2 Toetsing en uitgangspunten plan

In het plangebied wordt een nieuw woongebied gerealiseerd met 33 woningen. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 7 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2024). Derhalve zal het woningbouwplan niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Normstelling en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

5.7.2 Toetsing en uitgangspunten plan

Legenda

- Basisnetroutes en buisleidingen
 - spoor
 - Weg
 - Water
 - Buisleiding
- PR10-6 contouren
- Brandaandachtsgebieden
- Explosieaanachtsgebieden
- Zones C ontplofbaar
- Gifwolkaandachtsgebieden

The map displays the town of Gieten with its street network, including major roads like the A509 and local streets such as Stationstraat and Oelenboomweg. It also shows railway lines, water bodies, and various colored overlays representing different types of hazard zones and infrastructure routes as defined in the legend.

Gemeente Aa en Hunze
RO Omgevingsvergunning Woningbouw Asserstraat 5 Gieten
mRO bv / 99.550-5 / februari 2026

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Op circa 950 meter ten noorden van het plangebied ligt de N33. Deze weg behoort tot het Basisnet weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt buiten de PR-contour (20 meter), het Plasbrandaandachtsgebied (30 meter) en het invloedsgebied voor het groepsrisico (explosie- en gifwolkaandachtsgebied in de figuur) van de N33.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op meer dan 1,2 kilometer ten noordwesten van het plangebied liggen meerdere hogedrukaardgasleidingen. Het plangebied ligt buiten de PR-contouren en het invloedsgebied voor het groepsrisico (brandaandachtsgebied in de figuur) van deze leidingen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Bodem

5.8.1 Normstelling en beleid

Het is wettelijk geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

5.8.2 Toetsing en uitgangspunten plan

In het plangebied wordt een nieuw woongebied gerealiseerd met 33 woningen. Door Ortagio Nederland¹⁷ een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd om te bepalen of de actuele bodemkwaliteit van het gebied geschikt is voor het beoogde gebruik. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende.

Resultaten

- Ter plaatse van het 'erf' zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met lood, nikkel en molybdeen aangetoond in de bovengrond. Deze grond is

¹⁷ Ortagio Nederland, 'Verkennd bodemonderzoek Asserstraat 5 e.o. in Gieten', 29 februari 2024

indicatief geclassificeerd als 'wonen'. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Deze grond is indicatief geclassificeerd als 'altijd toepasbaar'.

- Ter plaatse van het overige terrein is plaatselijk een (zeer) lichte verontreiniging met molybdeen aangetoond in de bovengrond. In de overige bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Deze grond is indicatief geclassificeerd als 'altijd toepasbaar'. In de ondergrond is plaatselijk een lichte verontreiniging met molybdeen en nikkel aangetoond. Deze grond is indicatief geclassificeerd als 'industrie'.
- Ter plaatse van de noordoostelijke hoek van het weiland is in de druppelzone van de kleine schuilstal een gehalte van 57 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond. PCB is niet aangetoond en er zijn geen respirabele asbestvezels aangetoond. Ter plaatse van het 'erf' is bij het zuidelijk terreindeel een gehalte van 1,7 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond in de sporen puinhoudende bovengrond. Verder is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en is analytisch geen asbest aangetoond ter plaatse van deze deellocatie. Dit geldt ook voor de druppellijnen, hier is geen asbest en ook geen PCB aangetoond.
- De samenstellingswaarde voor minerale olie wordt bij het asfaltgranulaat (voetpaadje op het erf) overschreden. Hierdoor is het asfaltgranulaat niet toepasbaar als niet- vormgegeven bouwstof.
- PFAS is aangetoond, echter onder achtergrondwaarde.

Er zijn voor de chemische parameters (NEN 5740) geen verontreinigingen aangetoond in gehalten boven de tussenwaarden. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Omdat ter plaatse van de druppelzone van de schuilstal in het weiland een indicatief (gewogen) gehalte asbest hoger dan de helft van de interventiewaarde (> 50 mg/kg d.s. (gewogen)) is aangetoond in de bodem, is formeel gezien nader bodemonderzoek noodzakelijk om redelijkerwijs uit te sluiten dat sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.). Vanwege de zeer geringe omvang van de druppelzone (3 m¹) en de intensiteit van het huidige onderzoek (twee proefgaten), de beperkte overschrijding van de halve interventiewaarde en omdat het gehalte aan asbest zich uitsluitend in de fijne fractie bevindt, wordt het analyseresultaat representatief geacht voor de gehele druppelzone en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het graven van één proefsleuf ter plaatse van deze druppelzone ten behoeve van een nader onderzoek is niet zinvol.

Uit de toetsing van de gemeten loodgehaltes aan de gezondheidkundige risicowaardes voor lood, zoals vastgesteld door de GGD, blijkt dat de sporen puinhoudende bovengrond ter plaatse van de boerderij niet zondermeer geschikt is als gebruik als 'grote moestuin', 'wonen met tuin' en/of als 'plaatsen waar kinderen spelen'. Aanbevolen wordt om deze grond voor andere doeleinden, zoals openbaar groen, toe te passen. De overige grond wordt voor de drie gebruikstypen beoordeeld als 'voldoende'.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Het toepassen van grond moet een week vooraf worden gemeld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als zogenoemde milieubelastende activiteit 'toepassen van grond of

baggerspecie'. Geadviseerd wordt om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen het plangebied te hergebruiken.

Sanering

De locaties waar een lichte verontreiniging met lood is aangetroffen, het asfaltgranulaat en de druppelzones waar asbest is aangetoond, zijn in november-december 2024 (vrijwillig) gesaneerd. De grond met verhoogd loodgehalte is teruggesaneerd tot onder gezondheidsrisicowaarde 90 en daarmee geschikt voor gebruik als 'wonen met tuin' en/of 'plaatsen waar kinderen spelen'.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Normstelling en beleid

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- o de kenmerken van het project;
- o de plaats van het project;
- o de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of

- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In het plangebied wordt een nieuw woongebied gerealiseerd met 33 woningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,9 hectare. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel middels 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 m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Asserstraat 5, Gieten'¹⁸. Deze aanvraagnotitie is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanvraagnotitie is voor het plan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen MER te worden gemaakt.

¹⁸ mRO, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Asserstraat 5, Gieten', 8 december 2025

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarvoor een omgevingsvergunning voor het 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. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een nieuw woongebied met 33 nieuwe sociale huurwoningen. Woningstichting De Volmacht is initiatiefnemer van het plan. De gronden in het plangebied zijn reeds in eigendom van de woningstichting. 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.

De gemeente Aa en Hunze zal met De Volmacht een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin afspraken worden vastgelegd over de beoogde ontwikkeling, de vereiste ruimtelijke maatregel, de inrichting en overname van toekomstig openbaar gebied, het verhaal van planschade en planologisch kostenverhaal. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

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. De kosten voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied komen na overdracht wel voor rekening van de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Informatieavonden

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een nieuw woongebied met 33 nieuwe sociale huurwoningen. Er komen 8 woningen in de boerderij Asserstraat 5 waarbij sloop-nieuwbouw van de deel plaatsvindt, 8 woningen op het erf bij de boerderij in een nieuwe 'schuur' en 17 woningen op het weiland achter de boerderij. Drie bestaande woningen aan de Zuid-es (10, 10a en 12) worden gesloopt om de ontsluiting van het nieuwe woongebied en parkeervoorzieningen mogelijk te maken.

De initiatiefnemer van het plan, Woningstichting De Volmacht, heeft twee informatieavonden voor omwonenden georganiseerd over het plan in café-boerderij Veninga, op 6 april 2023 en 23 november 2023. De woningstichting heeft van beide avonden een verslag gemaakt. Deze verslagen zijn hieronder weergegeven.

Verslag informatieavond 6 april 2023

Aanwezigen: omwonenden, Huurdersvereniging De Deelmacht en vertegenwoordigers van HJK Architecten en Woningstichting De Volmacht.

De avond was opgezet als inloopavond. Vanaf 19.30 uur was een ieder welkom om de voorgenomen plannen te komen bekijken en vragen daarover te stellen. Hiervoor waren 65 uitnodigingen in de directe omgeving van het plan bezorgd. Daarnaast had elke bezoeker de gelegenheid om een reactieformulier in te vullen. Hierop kon men positieve en negatieve punten beschrijven en ook ander commentaar geven. Tevens kon men hierop aangeven of men verder op de hoogte gehouden wil worden van de planvorming.

Voor aanvang van de avond waren de bewoners van Zuid-es 10 en 10a uitgenodigd om geïnformeerd te worden over de voorgenomen plannen, waarbij de huurwoning waarin zij (al lang) wonen gesloopt zal worden. Deze bewoners reageerden (onaangenaam) verrast en hadden verwacht dat de naastgelegen woning, die nu anti-kraak bewoond wordt, gesloopt zou worden ten behoeve van de nieuwbouwplannen. Naarmate het gesprek later op de avond vorderde kwam één van de bewoners tot de conclusie dat voorrang bij keuze van één van de levensloopbestendige nieuwbouwwoningen wellicht ook een aantrekkelijke optie is. Dit is later ook via een reactieformulier herhaald. Toch is men in principe tegen sloop van deze twee-onder-een-kapwoning, mede gezien de zeer lage huurprijs.

In totaal zijn 21 reacties via de formulieren binnengekomen. De reacties variëren zeer sterk van positief, bijvoorbeeld over het plan zelf en dat er nieuwbouw in deze sector komt tot negatief, bijvoorbeeld dat men juist de beoogde doelgroep (sociale huur) niet in de achtertuin wil hebben, waarom de ontsluiting op de Zuid-es komt (die daarvoor in de ogen van deze mensen niet geschikt is) en waarom nou juist Zuid-es 10 en 10a gesloopt moeten worden, waar al heel lang mensen wonen en niet de anti-kraakwoning ernaast.

De reacties zijn daarnaast goed te plaatsen naar de omgeving waar men woont. De bewoners aan de Asserstraat maken zich in het algemeen (dus niet iedereen) zorgen om de beoogde doelgroep en de ontsluiting voor een deel van de woningen aan de Asserstraat. De bewoners aan de Zuid-es hebben over het algemeen moeite met de ontsluiting op die Zuid-es en het slopen van de huisnr's. 10 en 10a. Tot slot is menig een teleurgesteld over nieuwbouw in de 'achtertuin'.

Positieve geluiden klinken ook door. Voorbeelden hiervan zijn o.a. de voorgenomen laagbouw, mooie plan en goed voor het dorp, toename woongelegenheden en de plannen voor de boerderij.

Verslag informatieavond 23 november 2023

Aanwezigen: omwonenden en dorpelings, vertegenwoordigers van HJK Architecten en Woningstichting De Volmacht.

De plannen zijn ten opzichte van de eerste inloopbijeenkomst op 6 april 2023 gewijzigd naar aanleiding van opmerkingen vanuit het Welstandsoverleg.

De avond was opgezet als inloopavond. Vanaf 17.30 uur waren eerst de direct omwonenden welkom om een toelichting op de gewijzigde plannen t.o.v. de eerste inloopbijeenkomst te krijgen. Hiervan is mondjesmaat gebruik gemaakt. Een tiental adressen zijn tussen 17.30 uur en 19.30 uur op de bijeenkomst afgekomen.

Vanaf half acht tot negen uur 's avonds was het tijd om de dorpelings te ontvangen. De dorpelings zijn met een advertentie in De Schakel en een online advertentie op de website van De Schakel geïnformeerd over deze avond. Zo'n dertig adressen hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Overigens is in juni ook in het bewonersblad van De Volmacht uitvoerig aandacht besteed aan deze ontwikkeling en staat het project op de website van De Volmacht.

Over de hele avond bekeken zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

Pluspunten:

- mooi plan;
- hier wil ik wel wonen;
- ook mensen met een koopwoning zijn geïnteresseerd;
- heel mooi;
- ik woon daar liever dan aan de Kerspelstraat - wanneer is het klaar ?
- hoe kom ik hiervoor in aanmerking?
- wat is de huurprijs?
- worden de woningen hoger dan de oude woningen erom heen?
- hoeveel woningen worden er gesloopt?
- welke adressen worden gesloopt?
- waar moet ik mij inschrijven?
- waardering voor het parkeren in Zuid-es.

Minpunten:

- het is wel "de groene long" van Gieten, kan dat daar?

- er gaan autolichten bij ons naar binnen schijnen vanuit de uitgang – daar hebben wij problemen mee;
- ik heb nu nog uitzicht op een weiland, straks op een woonblok. Daar ben ik niet blij mee. Willen jullie mijn woning niet kopen?
- één van de burens heeft problemen met appartementen op de verdieping in de boerderij. Bang voor inkijk in de tuin.

Algemene reactie

- rekening houden met archeologie.

Woningstichting De Volmacht heeft beide inloopbijeenkomsten als waardevol ervaren en ook het overleg met Welstand heeft geleid tot een betere invulling van het plan. In stedenbouwkundige zin, maar met name ook van het achterdeel van de boerderij.

Gezien de reacties heeft de woningstichting sterk de indruk dat dit plan geaccepteerd wordt door de omgeving en het dorp. Uiteraard zijn er altijd adressen waar enig nadeel van een dergelijke ontwikkeling kan ontstaan. Dat valt volgens de woningstichting onder het 'maatschappelijk risico'.

7.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro vooroverleg gevoerd over het plan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Er hebben 2 overlegpartners gereageerd. Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Drenthe

Aangezien het plangebied gelegen is in Bestaand Stedelijk Gebied, is de provincie terughoudend met advisering over ruimtelijke belangen. De aandacht voor dit plan gaat hoofdzakelijk uit naar de kernkwaliteiten Cultuurhistorie en Archeologie.

Wat betreft Cultuurhistorie ziet de provincie dat het ontwerp rekening houdt met de historische structuur van het dorp en dat de bebouwingsvorm en uitstraling van de boerderij aan de Asserstraat, nabij rijksmonumenten, behouden blijft.

Het plan besteedt goed aandacht aan de archeologische waarde, en verkennende onderzoeken zijn reeds uitgevoerd. Het is belangrijk om de conclusies en aanbevelingen uit die onderzoeken in acht te nemen.

Op pagina 15 t/m 18 van de ruimtelijke onderbouwing komen de provinciale kernkwaliteiten en thematische regels aan bod. Daar wordt verwezen naar (artikelen uit) de vorige POV. De provincie adviseert om die teksten bij te werken en te verwijzen naar de actuele artikelen.

Reactie gemeente

De conclusies en aanbevelingen uit de verkennende archeologische onderzoeken zijn in acht genomen. Naar aanleiding van de verkennende onderzoeken is een Definitieve Opgraving uitgevoerd in het plangebied om archeologische resten ex-situ te kunnen behouden. De resultaten van de opgraving zijn verwoord in paragraaf 5.2.2.

Het advies van de provincie om de teksten op pagina 15 t/m 18 bij te werken en te verwijzen naar actuele artikelen uit de POV kan niet worden gevolgd. De provincie gaat er ten onrechte aan voorbij dat de omgevingsvergunningaanvraag waarvoor de ruimtelijke onderbouwing is opgesteld onder het overgangsrecht valt. Op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het 'oude recht' van toepassing op een besluit op een aanvraag die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) is ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning voor de woningbouw op het perceel Asserstraat 5 is op 22 december 2023 ingediend, zodat het 'oude recht' daarop van toepassing blijft. Onder dit 'oude recht' valt ook, zo is bevestigd in jurisprudentie (o.a. ECLI:NL:RBOBR:2024:4972), de provinciale omgevingsverordening. Dit betekent dat op deze aanvraag de provinciale omgevingsverordening van toepassing is die voor 1 januari 2024 gold. Dat betreft de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018, zoals die luidde voor 1 januari 2024.

2. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap geeft aan dat in de initiatieffase de effecten van het plan en de daarvoor mogelijke oplossingen zijn afgestemd met de initiatiefnemer. De invulling lijkt aan de aangegeven randvoorwaarden m.b.t. de verwerking van water te voldoen. Het waterschap kan instemmen met het plan, maar wil wel graag informatie krijgen over de definitieve invulling in het plan.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is een waterstructuurplan opgesteld voor de definitieve invulling. Dit plan is aan het waterschap toegezonden. Het waterschap heeft het plan beoordeeld en kan instemmen met de gehanteerde wijze van onderzoek en effectbeschrijving en concludeert dat de combinatie van waterberging in wadi's met aansluiting op infiltratievoorzieningen voldoende is voor de verwerking van het hemelwater. Het waterstructuurplan is samengevat weergegeven in paragraaf 5.1.2 en als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

7.3 Voorbereidingsprocedure

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. Dit betekent dat het plan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zal doorlopen. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen tegen het plan indienen.

Na de terinzagelegging worden eventuele ingediende zienswijzen behandeld en wordt een definitief besluit genomen met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

8 CONCLUSIES RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De conclusies van deze ruimtelijke onderbouwing luiden:

- het plan past binnen het geldende beleidskader (landelijk, provinciaal en gemeentelijk);
- er zijn vanuit milieuhygienisch oogpunt geen belemmeringen voor het plan;
- het plan is ruimtelijk-stedenbouwkunding aanvaardbaar.