

AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING **Woningbouw Asserstraat 5, Gieten**

8 december 2025

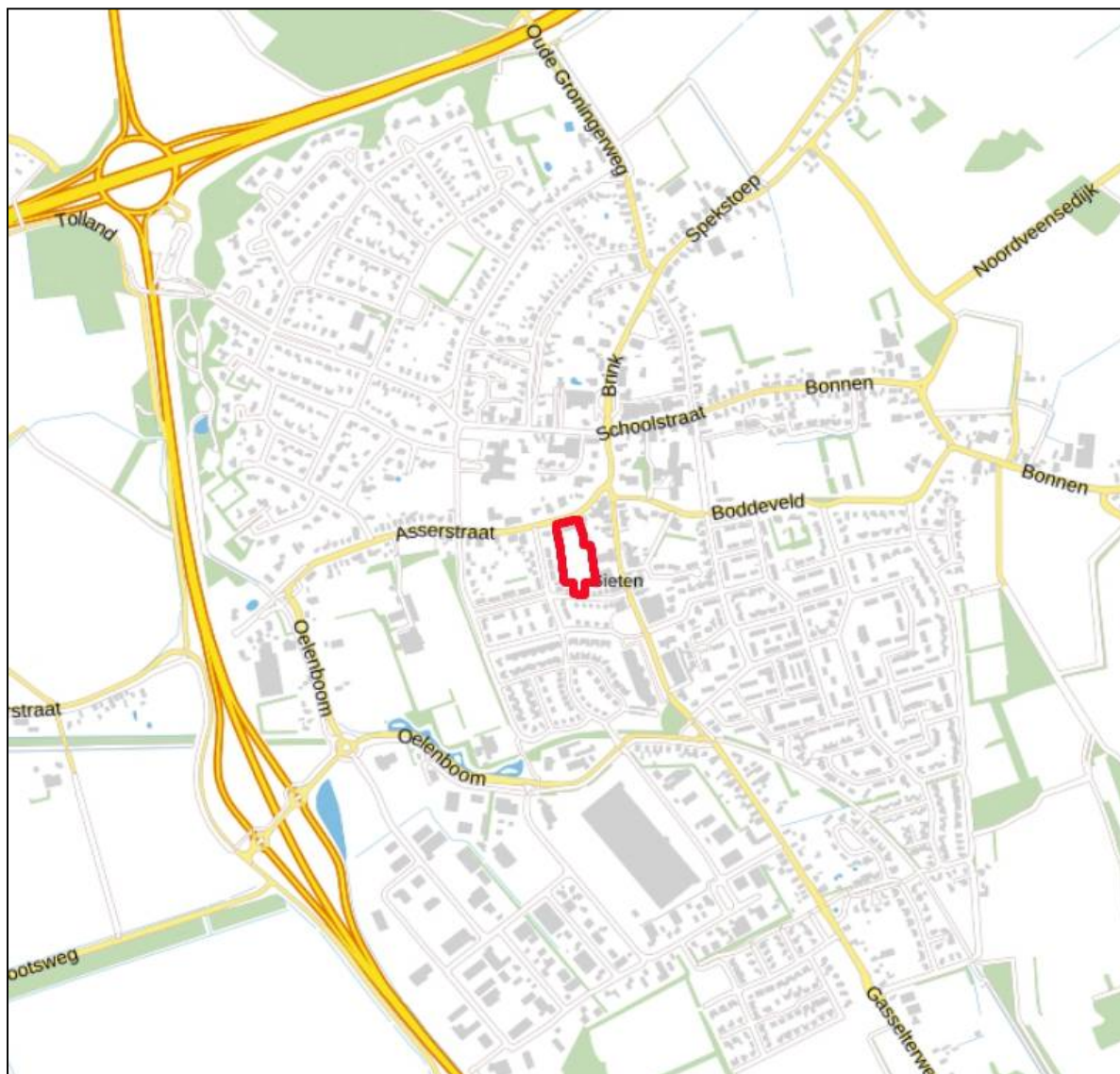
1 AANLEIDING

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. Drie bestaande woningen aan de Zuid-es (10, 10a en 12) worden gesloopt om een ontsluiting van het woongebied alsmede parkeervoorzieningen mogelijk te maken. De woningbouw levert een substantiële bijdrage aan de sociale huurwoningvoorraad in Gieten en is ruimtelijk-stedenbouwkundig goed inpasbaar.

De beoogde woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De woningbouw zal daarom mogelijk worden gemaakt met 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. Een omgevingsvergunning op basis van dit artikel kan echter alleen worden verleend als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht, al dan niet met bijbehorende rapportages. Ook dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De voorliggende aanmeldnotitie bevat deze vormvrije m.e.r.-beoordeling².

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.

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 deze aanmeldnotitie ook getoetst aan de MER-regelgeving (en andere wetgeving) zoals die gold voor 1 januari 2024.



Figuur 1 - Ligging en begrenzing plangebied (rood omlijnd) binnen de kern Gieten (bron: PDOK)

2 REGELGEVING

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 mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- o C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- o 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 die gevallen moet het bevoegde gezag er zich van vergewissen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Voor deze 'vergewisplicht' gelden geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is het Besluit mer gewijzigd, waarmee voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedure vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing zijn geworden. De gemeente dient op basis van een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling een besluit te nemen of het opstellen van een milieueffectrapportage benodigd is.

3 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

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.

Op het perceel Asserstraat 5 worden 33 nieuwe woningen gerealiseerd binnen een plangebied met 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. Wel dient 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. Hieronder wordt daarom aan de hand van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, beoordeeld of er belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van 33 sociale huurwoningen op het perceel Asserstraat 5 in Gieten. De bestaande boerderij wordt getransformeerd naar 8 woningen met sloop-nieuwbouw van de deel, op het erf bij de boerderij wordt een nieuwe 'schuur' gebouwd met 8 woningen en op het weiland achter de boerderij worden in een hof 17 rijwoningen gebouwd. Het grootste deel van de woningen zal levensloopbestendig zijn. Hierdoor kunnen mensen langer zelfstandig in hun eigen huis blijven wonen. Er is sprake van duurzame nieuwbouw. De bestaande woningen Zuid-es 10, 10a en 12, een bestaand bijgebouw bij de boerderij en een kleine schuilstal in het weiland worden gesloopt.

Het nieuwe woongebied wordt zorgvuldig ingepast binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur die gevormd wordt 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 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.



Figuur 2 - 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)

Het (boeren)erf omvat het karakteristieke boerderijpand Asserstraat 5 en het daarbij behorende erf. Het boerderijpand 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.

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. De gevel van de herbouwde deel aan de zijde van de Asserstraat zal 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.

Achter de boerderij wordt op het erf een nieuw woongebouw gebouwd met 8 grondgebonden woningen dat de vorm van een 'schuur' krijgt. De bergingen voor de woningen worden ook in de 'schuur' geïntegreerd. 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, met een nokrichting evenwijdig aan de nokrichting van de boerderij. 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.

Het (boeren)erf wordt ontsloten vanaf de Asserstraat. 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.

Het (binnen)hof wordt gerealiseerd op het weiland achter de boerderij. 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 bestaan uit één bouwlaag met een a-symmetrische kap, waarbij de nokrichting de lengterichting van de bouwblokken vormt. Een bouwmassa van één bouwlaag met kap is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar en draagt 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. Deze bijgebouwen komen achter de woningen en worden waar mogelijk aan elkaar geschakeld.

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 parkeerkoffer met een in-/uitrit worden aangelegd. De parkeerkoffer 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.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,9 ha. Het project blijft derhalve zeer ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen en een oppervlakte van 100 ha.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt. Er worden bouwmaterialen gebruikt, zoals staal, hout en steenachtige materialen, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Voor de benodigde energie in de gebruiksfase wordt ingezet op het gebruik van duurzame systemen (o.a. door gasloos koken en verwarmen, opwek van duurzame energie door zonnepanelen) en het treffen van energiebesparende maatregelen. In de bouwfase komt sloop- en bouwafval vrij. De bewoners van de nieuwe woningen zullen regulier huishoudelijk afval produceren. Het sloop-, bouw- en huishoudelijk afval zal overeenkomstig de geldende (lokale) regelgeving worden afgevoerd.

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Tijdens de bouwphase kan enige verkeershinder ontstaan als gevolg van bouwverkeer. Deze hinder is echter van tijdelijke aard en vanwege de beperkte omvang goed te reguleren. De nieuwe woningen hebben in de gebruiksfase een beperkt verkeerseffect. Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van de woningen is gering en deze verkeersbewegingen kunnen goed worden afgewikkeld via de Asserstraat en Zuid-es en daarop aansluitende wegen. Verkeershinder zal niet aan de orde zijn. In de ruimtelijke onderbouwing zijn verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit getoetst (zoals milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, etc.). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er zijn geen relevante risico's voor zware ongevallen en/of rampen. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren van risicovolle inrichtingen of van transportroutes en buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Evenmin ligt het plangebied op of nabij waterkeringen. In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen andere projecten waarmee een cumulatie van effecten optreedt.

Plaats van het project

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten, ten westen van het centrum, en omvat 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 daardoor volledig omgeven door bebouwing. 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 boerderij op het perceel Asserstraat 5 is een karakteristiek pand. Het pand heeft een kenmerkende verschijningsvorm: één bouwvolume van één bouwlaag met kap dat bestaat uit een voorhuis en schuur. De boerderij is omgeven door een ruim erf en tuin. Op het erf achter de boerderij staat een bijgebouw. Het erf en de tuin kennen een groene inrichting met beplanting en grasvelden. Aan de westzijde van het erf staan enkele waardevolle bomen (beschermwaardige houtopstanden). Op het weiland achter de boerderij is geen bebouwing aanwezig, met uitzondering van een kleine schuilstal in de noordoosthoek. Het perceel Asserstraat 5 en het weiland zijn rechtstreeks ontsloten op de Asserstraat. Op de percelen Zuid-es 10, 10a en 12 bevinden zich 3 woningen, twee twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning, die uit twee bouwlagen met een kap bestaan. De woningen beschikken over een voor- en achtertuin. Achter de woningen staan bijgebouwen. De woningen zijn rechtstreeks ontsloten op de Zuid-es. De directe omgeving van het plangebied karakteriseert zich als een gemengd gebied, met een dorps karakter. Direct ten westen en zuiden van het plangebied staan woningen. Oostelijk van het plangebied, aan de Stationsstraat, ligt het centrum van Gieten met 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.

Gezien de ligging en het gebruik van het plangebied in het verleden heeft de locatie geen rijkdom en kwaliteit aan natuurlijke hulpbronnen. Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Het plangebied ligt niet in of direct nabij Natura 2000-gebieden of in het Natuur-netwerk Nederland. Wel bevinden zich in en direct nabij het plangebied cultuurhistorisch waardevolle objecten/elementen/structuren. De boerderij Asserstraat 5 betreft een karakteristiek gebouw met een hoge cultuurhistorische waarde. De Asserstraat is een cultuurhistorisch waardevol infrastructureel lijnelement met een hoge cultuurhistorische waarde. Het perceel Asserstraat 5 maakt deel uit van een stedenbouwkundig ensemble

met een gemiddelde waarde, het 'lint Asserstraat'. De percelen Zuid-es 10, 10a en 12 liggen binnen een stedenbouwkundig ensemble met een hoge waarde, het gebied 'Gieten, naoorlogse uitbreiding Zuid-es'. 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. Voorts staan in de directe omgeving van het plangebied, aan de Asserstraat en Stationsstraat, een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden. De cultuurhistorische waarde van het karakteristieke boerderijpand Asserstraat 5, de stedenbouwkundige ensembles, de woningen aan de Zuid-es alsmede het cultuurhistorische waardevolle infrastructurele lijnelement Asserstraat en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aan de Asserstraat en Stationsstraat, zullen door het woningbouwplan niet (onevenredig) worden aangetast (zie het onderdeel cultuurhistorie in de tabel onder het kopje 'Kenmerken van de potentiële effecten'). Het plangebied is archeologisch waardevol. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Door middel van een opgraving is ex-situ behoud van de vindplaats veiliggesteld.

Kenmerken van de potentiële effecten

Het project bestaat uit de realisatie van 33 sociale huurwoningen op het perceel Asserstraat 5 in Gieten. De bestaande boerderij wordt getransformeerd naar 8 woningen waarbij sloop-nieuwbouw van de deel plaatsvindt, op het erf bij de boerderij wordt een nieuwe 'schuur' gebouwd met 8 woningen en op het weiland achter de boerderij worden in een hof 17 rijwoningen gebouwd. Hieronder worden de verwachte milieueffecten van het project beoordeeld om per milieuaspect te bepalen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor deze beoordeling zijn de milieuonderzoeken gebruikt die zijn uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing die nodig is voor de omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan om de woningbouw mogelijk te maken. In hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing is ook verslag gedaan van deze onderzoeken. Aan de hand van het onderstaande overzicht is een integrale beoordeling van de effecten van het project gemaakt.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
Geluid	In de omgeving van het plangebied liggen wegen die ervoor zorgen dat de nieuwe woningen worden belast met geluid van wegverkeer. De Asserstraat heeft een geluidzone op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). De nieuwe woningen worden binnen de geluidzone van deze weg gesitueerd. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de Asserstraat op 7 nieuwe woningen in de boerderij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB. De geluidbelasting op de overige nieuwe woningen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet. Aangezien het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting op de woningen in de boerderij te reduceren niet doelmatig is en de maximale grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden, worden voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt hogere waarden vastgesteld. In dit kader is van belang dat de cumulatieve geluidbelasting van alle wegen gezamenlijk (62 dB) aanvaardbaar wordt geacht, omdat deze lager is dan de maximale grenswaarde voor wegverkeerslawaaï (63 dB). In de woningen dient sprake te zijn van een aanvaardbaar binnenniveau. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) mag het binnenniveau in de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet meer bedragen dan 33 dB. De cumulatieve geluidbelasting 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 en 29 dB te bedragen. Middels het Bbl is gewaarborgd dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen alleen verleend kan worden als de gevels hieraan voldoen. Derhalve is bij de woningen een aanvaardbaar akoestisch klimaat gewaarborgd. 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. Desalniettemin is de geluidbelasting van de Stationsstraat wel inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting van deze straat bedraagt ten hoogste 42 dB op de nieuwe woningen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	Alles overziend is er geen sprake van belangrijke negatieve effecten ten aanzien van het aspect geluid.
Luchtkwaliteit	Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Belangrijke negatieve effecten met betrekking tot luchtkwaliteit zijn daarom niet aan de orde.
Externe veiligheid	Door het plan worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van dergelijke inrichtingen, transportroutes en buisleidingen of het plasbrandaandachtsgebied van transportroutes. Er zijn geen negatieve effecten ten aanzien van het aspect externe veiligheid.
Bodem	Uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit in het plangebied geen milieuhygiënische belemmeringen oplevert voor de woningbouw. Bovendien zijn locaties waar een lichte verontreiniging met lood is aangetroffen, een paadje met asfaltgranulaat (dat minerale olie bevat) en druppelzones waar asbest is aangetoond gesaneerd. Tevens brengt de woonfunctie geen relevante risico's op bodemverontreiniging met zich mee. Derhalve zijn er geen belangrijke negatieve effecten met betrekking tot het aspect bodem.
Bedrijven en milieuzonering	Het plangebied ligt direct nabij het centrum van Gieten, waar veel verschillende bedrijfsfuncties voorkomen, zoals detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Tevens is direct nabij het plangebied, op het perceel Stationsstraat 14, een akkerbouwbedrijf gevestigd. De bedrijfsfuncties leveren geen belemmeringen op voor de woningbouw in het plangebied en worden niet in hun bedrijfsvoering/functioneren beperkt door de woningbouw. Er wordt voor alle bedrijfsfuncties namelijk voldaan aan de richtafstand die daarvoor geldt. Een uitzondering hierop vormt het akkerbouwbedrijf. Een deel van de woningen wordt binnen de richtafstand van dit bedrijf gesitueerd (voor het aspect geluid; voor de aspecten geur, stof en gevaar wordt de richtafstand wel gehaald). Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van het bedrijf voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij een aantal woningen de VNG-streefwaarden in de dag-, avond- en nachtperiode overschrijdt. Aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt voldaan. De geluidbelasting voor het maximaal geluidniveau overschrijdt bij een aantal woningen de VNG-streefwaarden in de dag-, avond- en nachtperiode en de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit in de avond- en nachtperiode. In de dagperiode wordt aan deze voorschriften voldaan. Om de geluidbelasting te reduceren wordt een geluidscherm geplaatst. Daarmee wordt op de begane grond van de woningen voldaan aan de streefwaarden/geluidvoorschriften. Op de verdiepingen kan de geluidbelasting niet met doelmatige maatregelen worden gereduceerd. Daarom zullen de gevels van de woningen op de verdiepingen worden uitgevoerd als 'dove gevel'. Dit zijn gevels zonder te openen delen. De geluidsbelasting op een 'dove gevel' hoeft niet te worden getoetst aan de streefwaarden/geluidvoorschriften. De geluidwering van deze gevels zal zodanig zijn dat in de maatgevende nachtperiode het binnenniveau niet meer bedraagt dan 25 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 45 dB(A) voor het maximaal geluidsniveau. Met het geluidscherm en de 'dove gevels' is bij de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt het akkerbouwbedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. De woningbouw is met deze maatregelen dus inpasbaar. Negatieve effecten voor het aspect bedrijven en milieuzonering zijn daarom niet aan de orde.
Water	Voor de noordzijde van het plangebied (het gehele plangebied minus de nieuwe parkeerkoffer aan de Zuid-es) geldt een waterbergingsopgave omdat als gevolg van de realisatie van de woningbouw de oppervlakte aan verharding toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Voor het zuidelijk deel van het plangebied (de parkeerkoffer aan de Zuid-es) is geen sprake van een bergingsopgave, omdat daar de verharding afneemt. Er wordt gescheiden riolering aangelegd, zodat het hemelwater gescheiden blijft van het huishoudelijk afvalwater uit de nieuwe 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 (infiltratiebronnen) om de berging te kunnen ledigen naar het diepere grondwaterpakket. De berging bestaat uit wadi's, ondergrondse berging onder de parkeervakken en regenwaterriolen. De wadi's en ondergrondse berging worden met de riolen aangesloten op drie infiltratiebronnen, zodat deze daarop geleidigd kunnen worden. Op die manier kan het hemelwater vertraagd infiltreren in de diepere ondergrond. Met de berging in de

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	wadi's, de ondergrondse berging, de regenwaterriolen en de infiltratiecapaciteit van de drie bronnen kan een bui 10 (een zeer sterke bui, herhalingstijd T=10 jaar) 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. Het plangebied is samen met de rest van het dorp Gieten ook 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. Ook hieruit blijkt dat er in het plangebied geen knelpunten ontstaan en de situatie in de rest van Gieten gelijk blijft aan de huidige situatie. Er verandert of verergert dus niets door de aanleg van het plan. Wel is hiervoor in het plan de hoogte van de nieuwe parkeerplaatsen aan de Zuid-es geoptimaliseerd om te voorkomen dat er vanaf de Zuid-es een stroombaan het plangebied in stroomt en wateroverlast ontstaat bij de nieuwe woningen en in bestaande achtertuinen van woningen aan de Stationsstraat. Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen kan onder vrijval worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Wel dient aandacht te worden gegeven aan ontluchting. Het gemengde rioolstelsel in de omgeving van het plangebied heeft voldoende capaciteit om de toename van de afvalwaterstroom te verwerken. Met het oog op de waterkwaliteit dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk worden vermeden. Gelet op het voorgaande zal het plan geen belangrijke negatieve effecten op de waterhuishouding hebben.
Ecologie	Uit ecologisch onderzoek blijkt het volgende. <i>Natura 2000</i> 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 als gevolg van het plan uitgesloten. Indirecte (uitstralende) effecten door bijvoorbeeld licht, geluid en trillingen zijn gezien de afstand tot de gebieden en de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing en infrastructuur eveneens uitgesloten. Negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn ook niet aan de orde, omdat uit stikstofdepositieberekeningen blijkt dat de woningbouw in zowel de realisatie- als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op (naderend) stikstofoverbelaste Natura 2000-gebieden. <i>Natuurnetwerk Nederland</i> Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 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. <i>Soortenbescherming</i> • Vleermuizen: In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Er gaat als gevolg van het plan geen essentieel foerageergebied verloren. Binnen het plangebied worden geen essentiële vliegroutes verwacht. • Steenmarter: Het stalgedeelte van de boerderij wordt door steenmarter gebruikt als verblijfplaats. Door de verbouwing naar woningen gaat de verblijfplaats van steenmarter verloren. • Vogels met jaarrond beschermde nesten: 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 drie nesten van huismus in de boerderij bevinden zich in het voorhuis. Daar zullen geen werkzaamheden aan de buitenschil plaatsvinden. Deze nesten blijven daarom intact. De sloop van de woning Zuid-es 10a zal tot gevolg hebben dat deze twee nesten zullen worden vernietigd. De bebouwing is niet geschikt voor gierzwaluw. • Vogels zonder jaarrond beschermde nesten: 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. • Overige soortgroepen: In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van beschermde zoogdieren, amfibieën, flora, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten. Buiten het plangebied is wel egel waargenomen. Dit is een provinciaal vrijgestelde soort waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkeling geen omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit nodig is. Omdat al gevolg van de woningbouw een verblijfplaats van steenmarter en twee nestplaatsen van huismus verloren gaan, is een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit nodig. De provincie Drenthe heeft op 24 oktober 2024 de

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit verleend voor deze twee soorten. Om negatieve effecten op deze soorten zoveel mogelijk te beperken of te voorkomen zullen mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen, zoals het aanbieden van alternatieve verblijf- en nestplaatsen en begeleiding van werkzaamheden door een ecologisch deskundige. Daarnaast dienen werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen te worden voorkomen. Hiervoor dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Verder dient de zorgplicht in acht te worden genomen bij het uitvoeren van de werkzaamheden, bijvoorbeeld door 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. Al met al is er geen sprake van belangrijke negatieve effecten met betrekking tot het aspect ecologie.
Archeologie	In het plangebied is archeologisch onderzoek verricht in de vorm van bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek en een definitieve opgraving. Daaruit is gebleken dat in het plangebied sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Door middel van de opgraving is ex-situ behoud van de vindplaats veiliggesteld. De archeologische vondsten die bij de opgraving zijn gedaan zijn ex-situ geconserveerd en bewaard. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.
Cultuurhistorie	Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook bevinden zich in het plangebied geen monumenten. Wel bevinden zich in en direct nabij het plangebied cultuurhistorisch waardevolle objecten/elementen/structuren. De boerderij Asserstraat 5 betreft een karakteristiek gebouw met een hoge cultuurhistorische waarde. De Asserstraat is een cultuurhistorisch waardevol infrastructureel lijnelement met een hoge cultuurhistorische waarde. Het perceel Asserstraat 5 maakt deel uit van een stedenbouwkundig ensemble met een gemiddelde waarde, het 'lint Asserstraat'. De percelen Zuid-es 10, 10a en 12 liggen binnen een stedenbouwkundig ensemble met een hoge waarde, het gebied 'Gieten, naoorlogse uitbreiding Zuid-es'. 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. Voorts staan in de directe omgeving van het plangebied, aan de Asserstraat en Stationsstraat, een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden. 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. Dit is echter niet haalbaar gebleken. Doordat bij karakteristieke gebouwen met name de hoofdvorm beschermd is, is daarom sloop en herbouw van de gehele deel aanvaardbaar bevonden, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hierdoor blijft bij sloop-nieuwbouw van de deel de karakteristieke hoofdvorm van het boerderijpand behouden. 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 zoveel 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. De cultuurhistorische waarden 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.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	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, 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 parkeerkoffer 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 parkeerkoffer 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 is bovendien van belang 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. Verder doet het woningbouwplan geen afbreuk aan de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden, aan de Asserstraat en Stationsstraat. Het plan leidt niet tot wijziging van het bebouwingsbeeld langs deze straten en de nieuwe woningen komen op ruime afstand van de waardevolle panden en worden achter deze panden gesitueerd, waardoor het zicht op en de beleving van deze panden niet worden geschaad. Alles overziend is er geen sprake van belangrijke negatieve effecten ten aanzien van het aspect cultuurhistorie.

De effecten als gevolg van de woningbouw op het perceel Asserstraat 5 zijn lokaal van aard en hebben geen landsgrensoverschrijdend karakter. Ook zijn deze beperkt en niet complex. Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten. De effecten duren zo lang als de nieuwe woningen in gebruik zijn. Effecten zijn uitsluitend (deels) omkeerbaar door het gebruik te beëindigen. Effecten in de realisatiefase (zoals bouwverkeer) zijn tijdelijk en van relatief korte duur.

4 CONCLUSIE

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de realisatie van 33 sociale huurwoningen op het perceel Asserstraat 5 in Gieten, waarbij de bestaande boerderij naar 8 woningen wordt getransformeerd met sloop-nieuwbouw van de deel, op het erf bij de boerderij een nieuwe 'schuur' met 8 woningen wordt gebouwd en op het weiland achter de boerderij 17 rijwoningen worden gebouwd, gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.