BOPA-onderbouwing Stationsstraat 2 te Gieten (horeca- en woongebouw)

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 10.793
Datum vrijgave:	September 2026
Opsteller:	Dhr. M. Beek

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....4
1.1 Inleiding.....4
1.2 Het Omgevingsplan Aa en Hunze.....6
1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).....7
1.4 Leeswijzer.....8

2 HUIDIGE SITUATIE EN VOORGENOMEN ONTWIKKELING.....9
2.1 Huidige situatie.....9
2.2 Voorgenomen ontwikkeling.....11
2.3 Motivering afwijken bouwhoogte.....17

3 HOOFDSTUK 3 MOTIVERING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES.....22
3.1 Algemeen.....22
3.2 Rijk.....22
3.2.1 Omgevingsveiligheid.....23
3.2.2 Waterbelangen.....25
3.2.3 Luchtkwaliteit.....27
3.2.4 Geluid door bedrijfsmatige activiteiten.....28
3.2.5 Geluid door wegen spoorwegen en industrieterreinen.....31
3.2.6 Trillingen.....32
3.2.7 Bodem.....32
3.2.8 Geur.....34
3.2.9 Ladder voor duurzame verstedelijking.....35
3.2.10 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.....36
3.2.11 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.....38
3.2.12 Overige instructieregels Bkl.....39
3.2.13 Verkeer en parkeren.....40
3.2.14 Duurzaamheid en gezondheid.....40
3.2.15 Milieubelastende activiteiten.....41
3.2.16 Natuur.....42
3.2.17 M.e.r.....46
3.3 Provincie.....47
3.4 Waterschap.....49
3.5 Gemeente.....49
3.5.1 Woonvisie 2020⁺ - Addendum.....50
3.5.2 Herijking Strategische Toekomstvisie 2025.....52
3.5.3 Omgevingsvisie Aa en Hunze (vastgesteld juni 2026).....54
3.5.4 Omgevingsvisie Centrum Gieten (2019).....54
3.5.5 Welstandscriteria.....55

4 HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID.....58
4.1 Economische uitvoerbaarheid.....58
4.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid.....58
4.1.2 Kostenverhaal.....58
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....59

5 HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE(S).....60

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Op het perceel Stationsstraat 2 in Gieten is een horecapand met een bovenwoning gevestigd. Deze locatie wordt herontwikkeld. De bestaande bebouwing wordt daartoe gesloopt en vervolgens vervangen door nieuwbouw. Op deze locatie wordt een nieuw horeca- en woongebouw gerealiseerd. Op de begane grond komt een horecagelegenheid (terug) en een woonfunctie.

Op de bovengelegen verdiepingen komen nog eens 8 woonfuncties. In het plangebied worden zodoende in totaal 9 nieuwe woonfuncties (appartementen) gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen als parkeren en bergingen.

Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend Gieten, sectie E, nummer 3163. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 990 m^2. Op onderstaande weergave is het plangebied weergegeven als het blauwe gebied.



Hierna volgt nog een weergave van de bestaande en te slopen bebouwing op het perceel in Gieten.





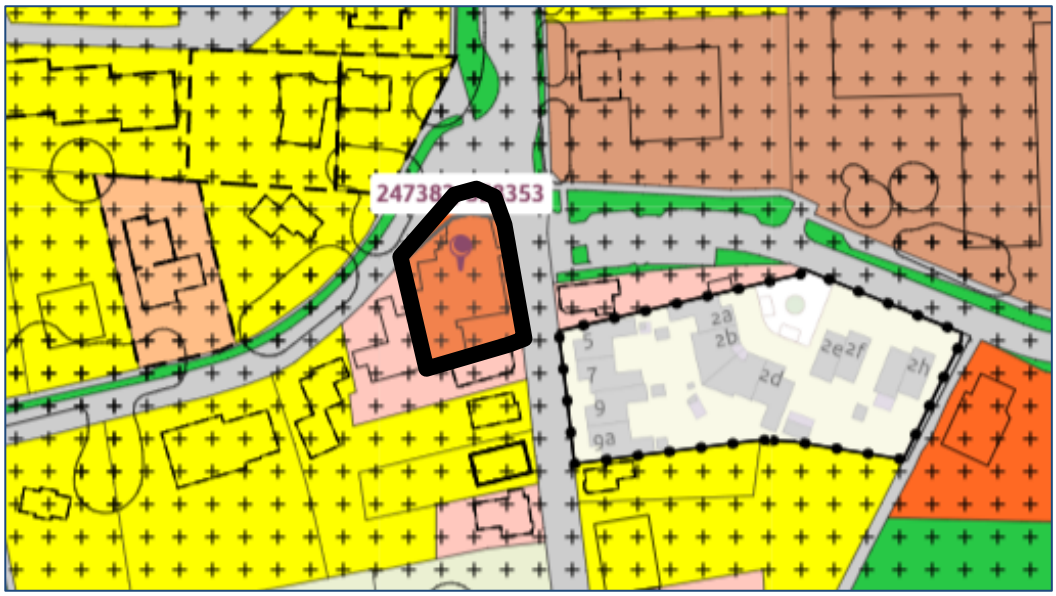
Op de hierna volgende weergave is het voorgenomen horeca- en woongebouw op het perceel weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het bouwplan.



1.2 Het Omgevingsplan Aa en Hunze

Het plangebied is gelegen in het Omgevingsplan, tijdelijk deel van de gemeente Aa en Hunze. Als onderdeel van dat Omgevingsplan geldt nog het (voormalig) bestemmingsplan “Gieten”. Op het plangebied rust diverse enkele bestemmingen zoals ‘Horeca’, met een bijbehorend bouwvlak. Ook rust een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ op het perceel.

Op de hierna volgende figuur is de verbeelding ter plaatse van het projectgebied zichtbaar gemaakt. Het projectgebied is indicatief weergegeven ter plaatse van het zwarte kader.



De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, categorie I;
b. gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, categorie II;
c. bedrijfswoningen;
met daaraan ondergeschikt:
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. paden;
g. water;
waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;
met daarbij behorende:
h. parkeervoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. tuinen, erven en terreinen;
k. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

<u>Strijdigheden bouwplan</u>
Het bouwplan voorziet in het transformeren van een bestaande horecabestemming met (boven)wonen naar een nieuw horeca- en woongebouw met daarin 9 woonfuncties (appartementen).

Deze gewenste woonfuncties in een woongebouw evenals de inrichting van het plangebied ten dienste van dat wonen, zoals erven en tuinen, parkeren en de buitenbergingen ten behoeve van het wonen passen niet in de bestemmingsomschrijving van de horecabestemming (artikel 15.1). Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. De nieuwe woonfuncties (geen bedrijfswoning zijnde) zijn strijdig met de bestemming.

Tevens wordt voorzien in een bouwhoogte van 9,5 meter, hetgeen ook in strijd is met de ter plaatse toegestane maximale bouwhoogte van 9,0 meter. In hoofdstuk 2 bij de planbeschrijving wordt genoemd waarom deze verhoging bouwkundig gezien nodig is en daarbij ook ruimtelijk nog inpasbaar is.

Het project is in strijd met artikel 15.1 en artikel 15.2 onder a sub 1. van het (voormalig) bestemmingsplan “Gieten”, dat onderdeel is van het Omgevingsplan, tijdelijk deel van de gemeente Aa en Hunze.

Medewerking is daarbij mogelijk via een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend met het oog op een zogenaamde ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Voorliggende (Bopa)onderbouwing voorziet hierin. Voorliggende onderbouwing is bedoeld om de gedegen en zorgvuldige onderbouwing en motivering te bieden voor het kunnen uitvoeren van het gewenste initiatief.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te gaan verlenen aan de plannen door middel van een omgevingsvergunning voor een Bopa.

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a. van de Omgevingswet is het verboden zonder een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit uit te voeren. Gelet op de definitie (volgens de bijlage bij artikel 1.1. van de Omgevingswet) van de begrippen 'omgevingsplanactiviteit' en 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (Bopa), wordt een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die in strijd is met het omgevingsplan 'omgezet' naar een aanvraag om omgevingsvergunning voor een Bopa.

Het bevoegd gezag zal, alvorens te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning, eerst na te gaan of de omgevingsvergunning met het oog op (uitsluitend) een evenwichtige toedeling van functies aan locaties alsnog kan worden verleend (zie de artikelen 5.18 Ow in samenhang met 5.21, eerste lid, aanhef en onder b, Ow en artikel 8.0, tweede lid, Bkl). De beoordelingsruimte die het bevoegd gezag daarbij heeft, wordt begrensd door de instructieregels van de provincie en het Rijk (hoofdstuk 5 Bkl).

Als blijkt dat de omgevingsvergunning met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden verleend, dan wordt er een omgevingsvergunning voor een Bopa verleend.

In voorliggende onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving

gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Tevens wordt in de onderbouwing ingegaan op de gevolgen van de plannen op de fysieke leefomgeving.

Met een verleende omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit wijzigt niet het Omgevingsplan, tijdelijk deel van de gemeente Aa en Hunze.

Echter moet de gemeente een Bopa wel in het Omgevingsplan verwerken. Deze verplichting is opgenomen in de Omgevingswet (de verwerkingsplicht). De zogenoemde 'voortdurende' Bopa moet verwerkt zijn in het omgevingsplan, binnen een periode van 5 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning. De verwerkingsplicht geldt vanaf 1 januari 2032. Daarmee heeft een Bopa een vergelijkbare status als een wijziging in het omgevingsplan.

Bindend adviesrecht raad
Op de door de raad vastgestelde 'Lijst bindend adviesrecht raad' is ook het volgende project opgenomen: Het bouwen van meer dan 8 woningen (tegelijk) binnen de bebouwde kom van een van de vijfgrote dorpskernen (te weten: Annen, Rolde, Gieten, Gasselte en Gasselternijveen) van de gemeente, met uitzondering van aanvragen waar sprake is van functiewijzigingen van bestaand vastgoed.

Dit project is omvangrijker en daarom zal de raad haar adviesrol kunnen pakken, wat leidt tot bindend advies in de vergunningprocedure.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk twee omvat een beschrijving van de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. In het derde hoofdstuk wordt het voornemen getoetst aan beleid en regels van het Rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. In hoofdstuk vier staat de uitvoerbaarheid centraal. Deze motivering eindigt met een conclusie in hoofdstuk 5.

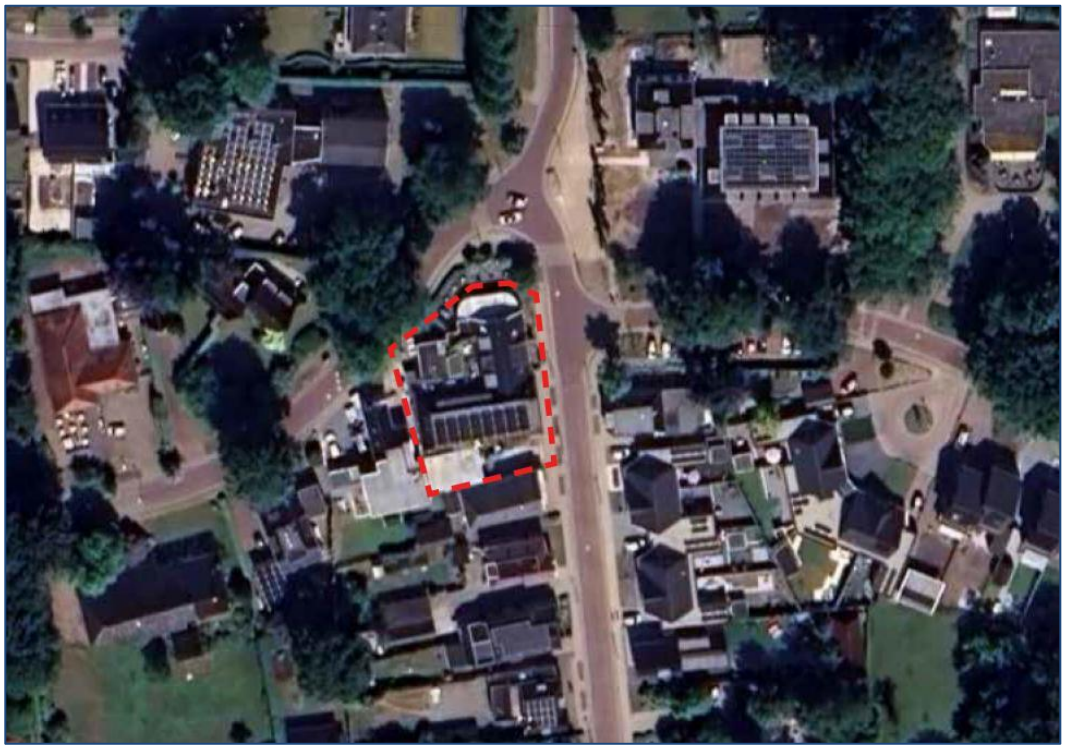
2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt in een bestaand woongebied van het dorp Gieten. Het projectgebied is in het dorpscentrum gelegen en feitelijk aan de driesprong Stationsstraat, Brink en Asserstraat. Op het perceel Stationsstraat 2 is een horecagelegenheid (Jimm's) gevestigd. Boven de horeca is een bovenwoning aanwezig.

In de directe omgeving (Brink en Asserstraat) bevinden zich overwegend woningen en verspreid aan de Stationsstraat winkelfuncties en woningen. Hieronder een weergave van het projectgebied in zijn directe omgeving.





Onderstaand een weergave vanuit verschillende perspectieven van het bestaande projectgebied en bebouwing op het perceel Stationsstraat 2.

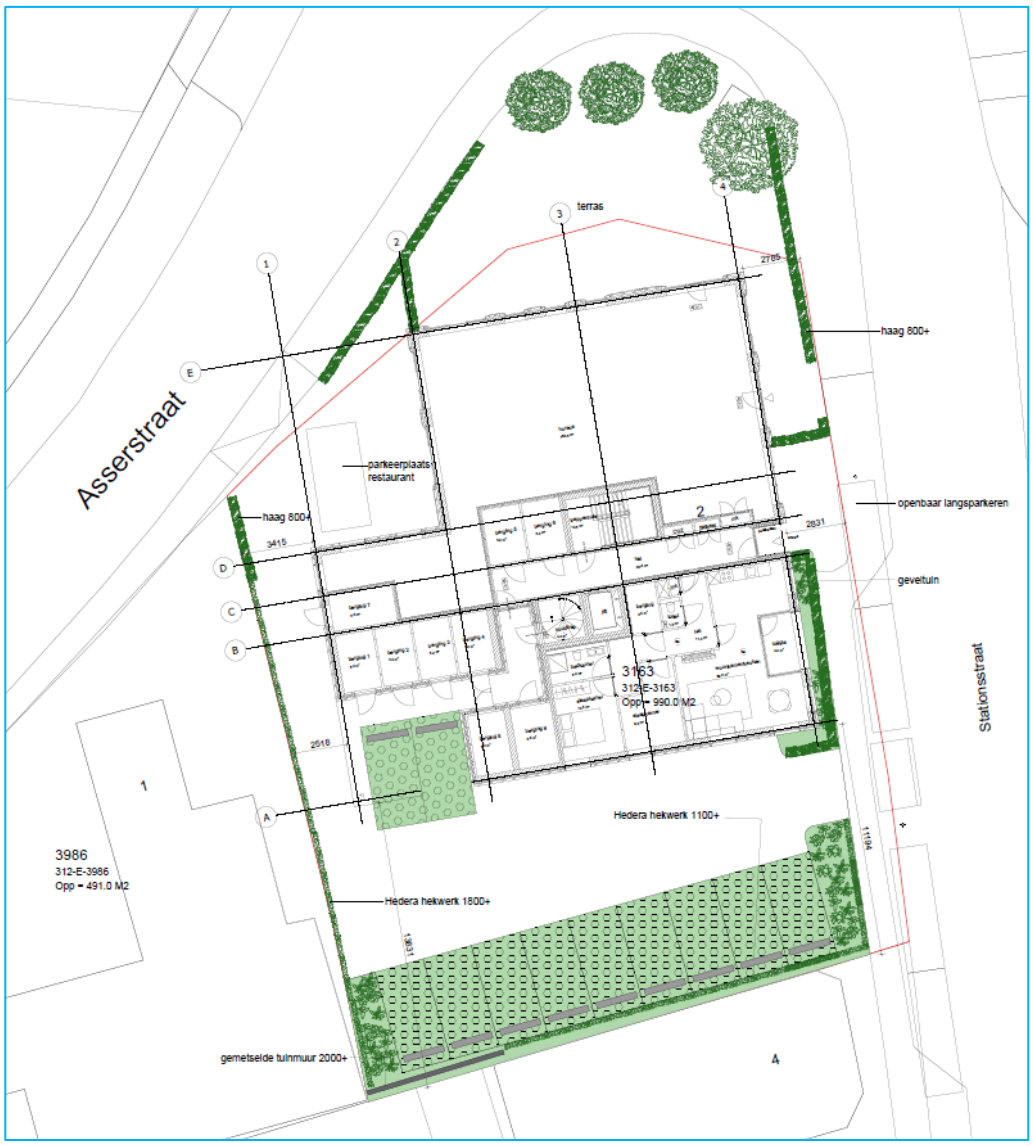


Het perceel knoopt de Stationsstraat, Brink en Asserstraat aan elkaar. De verkaveling volgt in wezen de Asserstraat, is daarmee noord-zuid gericht en sluit de Brink hier af. Het perceel is ook de entree naar het centrumgebied van Gieten en vraagt daarom om een markante invulling.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

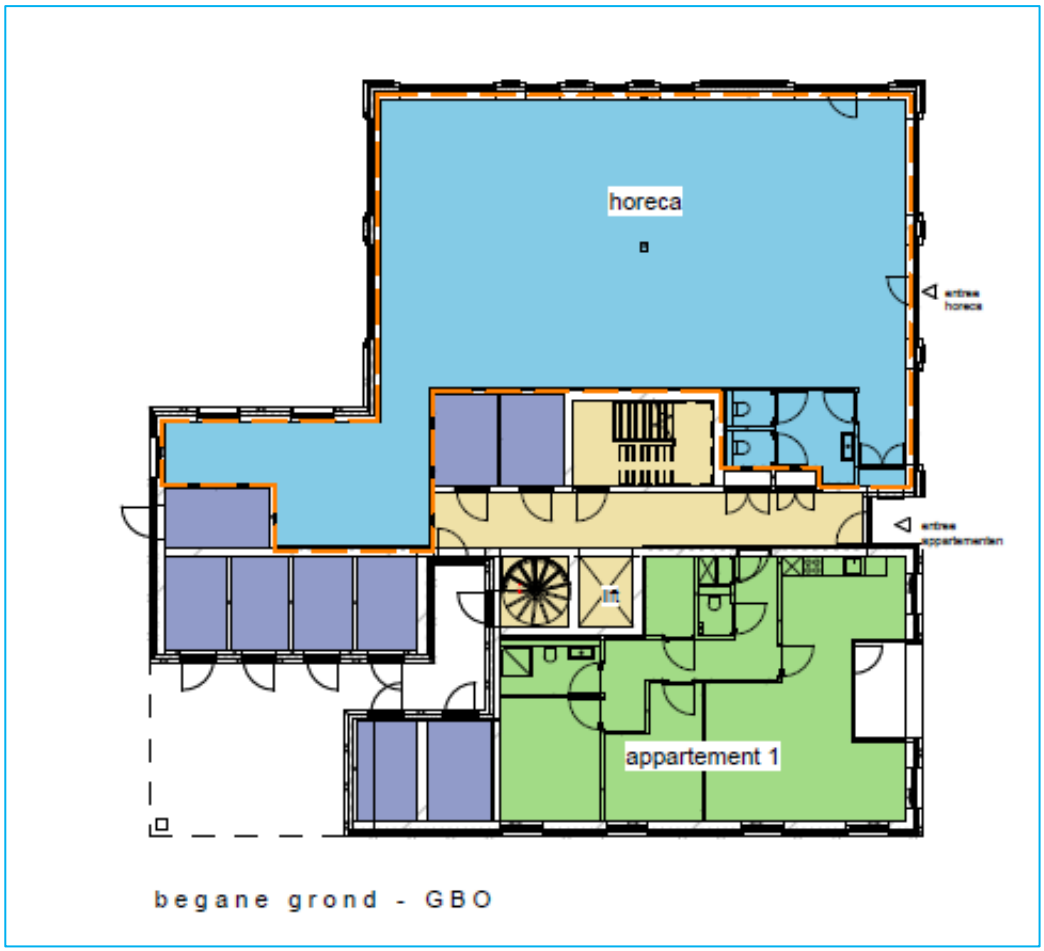
In het projectgebied zal een nieuw horeca- en woongebouw worden gerealiseerd. Op de begane grond zal een horecagelegenheid (Jimm's) worden gevestigd. Verder is in het ontwerp ruimte voor 9 woonfuncties (appartementen) met bijhorende functies als parkeren en bergingen.

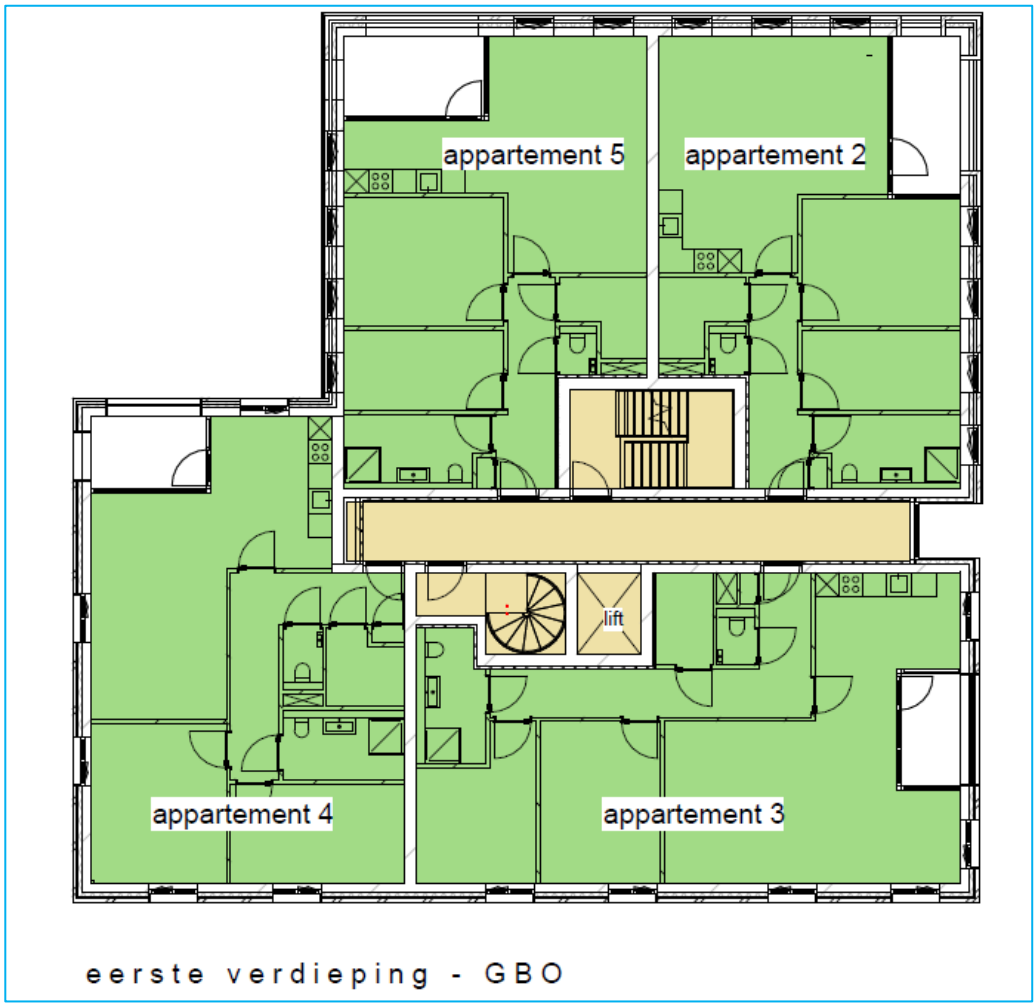
Op onderstaande weergave is de beoogde nieuwe inrichting van het projectgebied weergegeven.

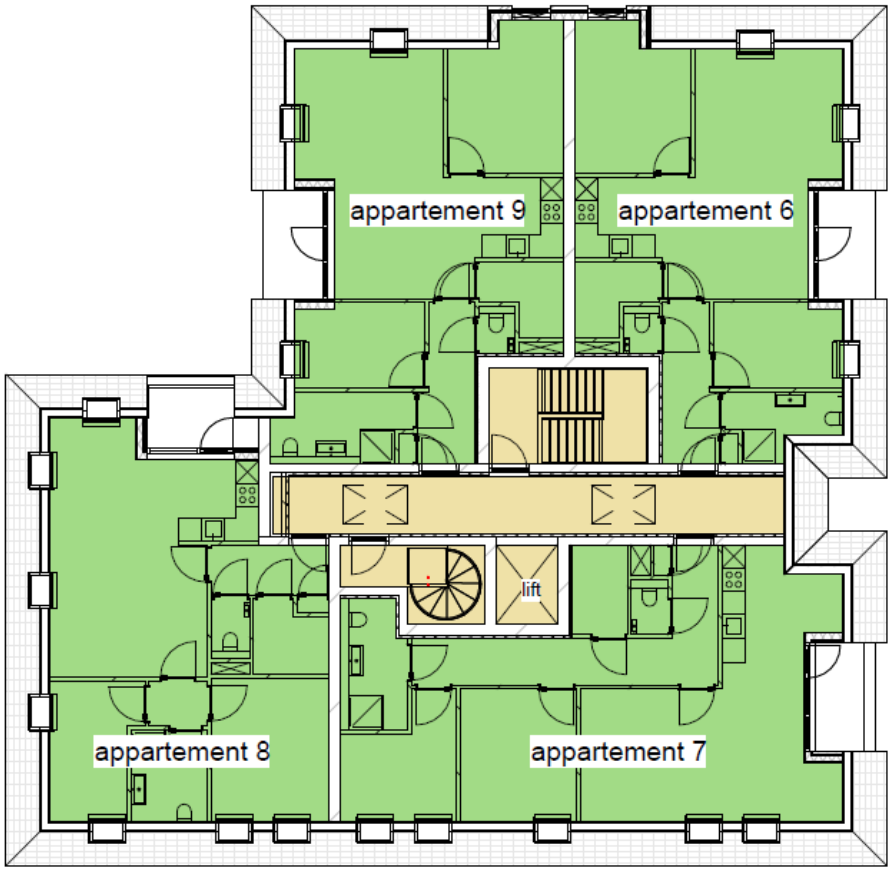


Op de begane grond is de horeca, een woonfunctie en gemeenschappelijke gedeelte van het woongebouw gelegen. In het gemeenschappelijke deel van het gebouw zijn bergingen, het trappenhuis en lift aanwezig. Op de 1e en 2e verdieping zijn elk 4 woonfuncties gelegen. Elke woonfunctie heeft een eigen buitenruimte.

Hierna volgen de plattegrondtekeningen van de verschillende bouwlagen.




appartement 5
appartement 2
lift
appartement 4
appartement 3
eerste verdieping - GBO



tweede verdieping - GBO

De goot- en bouwhoogte bedraagt 6 respectievelijk 9,5 meter. Hierna volgen de gevelaanzichten van de nieuwe bebouwing.



rechterzijgevel Brink



linkerzijgevel





<u>Ontwerpvisie</u>
Op deze plek welke de beëindiging van de Brink is vraagt om een alzijdige hoekoplossing die aansluit op de schaal van de openbare ruimte.

Het nieuwe gebouw richt zich naar de Brink maar heeft ook een voorkant richting de Boddeveld. Het gebouw is alzijdig en heeft het parkeren achter het volume op eigen terrein. Hierdoor is er geen direct zicht op ‘blik’ vanuit de verschillende straten die op de locatie aantakken. De voorgevel gericht op de Brink gaat mee in het ritme van de verspringende gevellijnen aan de Asserstraat. Het gebouw laat ook zien wat het is. Een horeca gelegenheid aan een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte met daarboven woningen.



2.3 Motivering afwijken bouwhoogte

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is het noodzakelijk de bouwhoogte van het gebouw beperkt aan te passen. Tijdens de verdere technische uitwerking is gebleken dat de eerder aangehouden bouwhoogtes onvoldoende ruimte bieden voor een correcte en conforme inpassing van de bouwkundige constructie en de gebouwgebonden installaties, met name ter plaatse van het horecagebied.

De voorgestelde aanpassing betreft uitsluitend een technisch noodzakelijke optimalisatie en leidt niet tot een vergroting van het gebruiksoppervlak of een wijziging van de beoogde functie.

Voorgestelde afwijking bouwhoogte
De aangevraagde afwijking van het bestemmingsplan betreft de volgende aanpassingen:

- Begane grond: verhoging van de bouwhoogte met 35 cm ten opzichte van de toegestane/gehanteerde bouwhoogte van 3,00 meter;
- Eerste verdieping: verhoging van de bouwhoogte met 5 cm;
- Totale bouwhoogte: de bovenkant van de bovenste constructieve vloer komt hiermee circa 25 cm hoger te liggen dan de eerder gecommuniceerde bouwhoogte van 9,00 meter.

Bij het meten van de bouwhoogte van een bouwwerk worden ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten. Onder ondergeschikte bouwdelen wordt verstaan: schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De installaties op het dak zijn groter van omvang dan de genoemde ondergeschikte voorbeelden. De afmetingen van de installaties voldoen wel aan het gestelde binnen artikel 38, lid f van het bestemmingsplan “Gieten”.

Door het gegroepeerd opstellen van de installaties, achter de liftschacht en zoveel mogelijk op het achterdakvlak zijn deze in aanzicht ondergeschikt te noemen.

De zichtbaarheid en de impact van de installaties is verbeeld binnen de Artist impressions. Deze Artist impressions en de bouwkundige gevelaanzichten mét installaties zijn ook meegenomen in de welstandsbeoordeling van 31-03-2026, waar het advies van de Adviescommissie voor omgevingskwaliteit luidt: ‘niet strijdig’. Onderstaand een tweetal afbeeldingen vanuit die ‘Artist impressions’.





Constructieve noodzaak (Bbl)
Uit de constructieschets van de constructeur volgt dat de vloeropbouw, inclusief draagconstructie, isolatie en afwerking, een totale constructieve hoogte van circa 44 cm vereist. Een constructieve vloer van 350mm en daarbij een zwevende dekvloer van

90mm. Deze vloeropbouw is noodzakelijk om te voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), in het bijzonder:

- Afdeling 4.2 Bbl – Constructieve veiligheid, waarin eisen worden gesteld aan sterkte, stabiliteit en belastbaarheid van bouwwerken;

Zonder de voorgestelde beperkte verhoging van de bouwhoogte kan niet op een verantwoorde wijze worden voldaan aan deze constructieve eisen.

Installatietechnische noodzaak en gebruikskwaliteit (Bbl)
Het horecagedeelte kent, gelet op de gebruiksfunctie, een relatief hoge installatiedichtheid. Conform de notitie van de installatieadviseur is onder het plafond extra ruimte benodigd voor onder andere:

- ventilatiekanalen ten behoeve van luchtverversing;
- luchtbehandelings- en afzuigvoorzieningen;
- verwarmings- en koelinstallaties;
- elektrotechnische en brandveiligheidsinstallaties.

De benodigde vrije hoogte vloeit voort uit de eisen van het Bbl, waaronder:

- Afdeling 3.6 Bbl – Luchtverversing (gezond binnenklimaat);
- Afdeling 3.7 Bbl – Spuiventilatie en ventilatievoorzieningen;

De verhoging van de bouwhoogte op de begane grond met 35 cm is noodzakelijk om deze installaties overzichtelijk, onderhoudsvriendelijk en conform regelgeving in te passen, zonder afbreuk te doen aan de vereiste gebruiks- en verblijfsruimten.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid
De aangevraagde afwijking voor een hogere bouwhoogte van 9,50 meter in plaats van de planologisch toegestane 9,0 meter is beperkt van omvang en heeft geen onevenredige gevolgen voor het straatbeeld, de bezonning of de privacy van de omgeving. De aanpassing is uitsluitend het gevolg van technische randvoorwaarden en niet van een vergroting van het bouwvolume in functionele zin. Het gebouw blijft qua verschijningsvorm, massa en schaal in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de eerder gepresenteerde plannen.

Het bouwplan past ook nog binnen de uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie Centrum Gieren waarbij voor het centrumgebied geldt dat een ‘dorpse schaal’ wordt nagestreefd. In de directe nabijheid van de nieuwe ontwikkeling bevinden zich ook meerdere (bestaande) gebouwen die ook een hogere bouwhoogte omvatten, zoals op onderstaande weergave zichtbaar is gemaakt. Daarmee past de nieuwbouw in het bestaande straatbeeld qua bouwhoogte.





Verdiepingshoogte vooroverleg



Verdiepingshoogte aanvraag omgevingsvergunning

De aangevraagde verhoging van de bouwhoogte met 35 cm op de begane grond en 5 cm op de eerste verdieping, resulterend in een overschrijding van circa 25 cm van de eerder gehanteerde totale bouwhoogte, is:

- technisch noodzakelijk om te voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- vereist voor een veilige constructieve vloeropbouw van circa 44 cm;
- noodzakelijk voor een correcte en regelconforme inpassing van installaties, met name ten behoeve van het horecagebruik;
    - ruimtelijk aanvaardbaar en stedenbouwkundig ondergeschikt.

Gelet hierop wordt verzocht de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte planologisch eveneens mogelijk te maken middels de gevraagde omgevingsvergunning.

3 Hoofdstuk 3 Motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties

3.1 Algemeen

Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe. Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordeningen van het Waterschap Hunze en Aa's. Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

3.2 Rijk

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor iedere aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in navolgende paragrafen 3.1.1 t/m 3.1.11. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie. Deze komen, wanneer relevant, in paragraaf 3.1.12 aan de orde.

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Veiligheid	5.1.2	3.1.1
Waterbelangen	5.1.3	3.1.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	3.1.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	3.1.4
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	3.1.5
Trillingen	5.1.4.4	3.1.6
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	3.1.7
Geur	5.1.4.6	3.1.8
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	3.1.9
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	3.1.10
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	3.1.11
Locatie- of projectgebonden instructieregels		
Thema	**Paragraaf Bkl**	**Paragraaf H3**
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	3.1.12 (locatiegebonden)
Landsverdediging	5.1.7.2	3.1.12 (locatiegebonden)
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	3.1.12 (locatiegebonden)
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	3.1.12 (locatiegebonden)
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	3.1.12 (locatiegebonden)
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163	3.1.12 (locatiegebonden)
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	3.1.12 (locatiegebonden)
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	3.1.12 (locatiegebonden)

Tabel 3.1 – Thema's Bkl

3.2.1 *Omgevingsveiligheid*

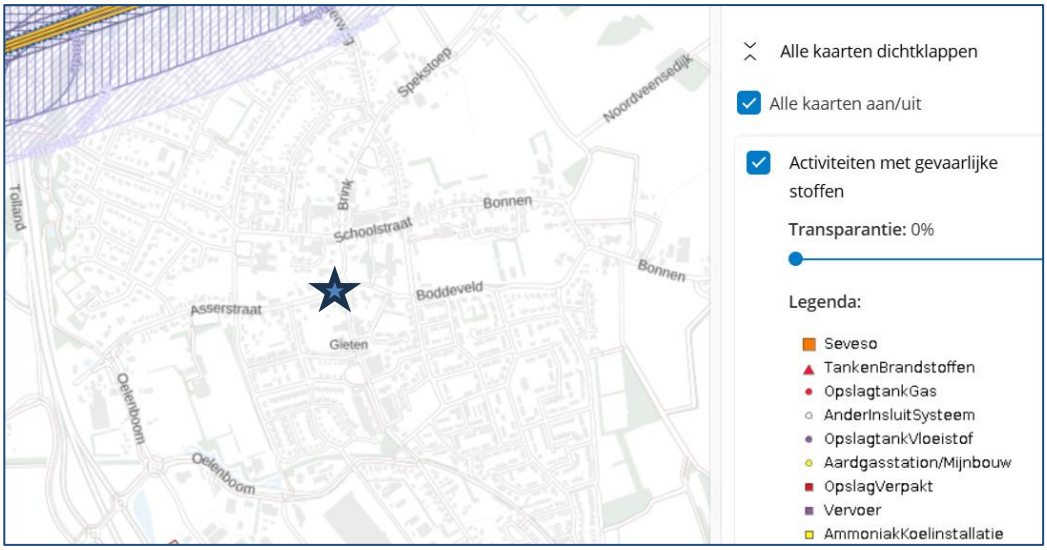
Toetsingskader
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Plaatsgebonden risico
Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico
Bij het groepsrisico is sprake van ‘aandachtsgebieden’. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Naast vorengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn de volgende aspecten van belang:
- beperkingen in het belemmeringengebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
- veiligheid rond luchthavens.

Onderzoek en motivering
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een horeca- en woongebouw met daarin 9 woonfuncties. Een woning is aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Om te oordelen over het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Nederland geraadpleegd.



3.2.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het projectgebied*

Binnen het projectgebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

3.2.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het projectgebied*

Nabij het projectgebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

3.2.1.3 Buisleidingen

Nabij het projectgebied bevinden zich geen buisleidingen die invloed hebben op de planlocatie.

3.2.1.4 Route gevaarlijke stoffen

Ten noorden van Gieten is de N34 gelegen met enkele aandachtsgebieden. Gezien de groter afstand ten opzichte van het projectgebied zijn deze aandachtsgebieden niet nadelig van toepassing op het planvoornemen.

3.2.1.5 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het projectgebied.

3.2.1.6 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect omgevingsveiligheid.

3.2.2 Waterbelangen

Toetsingskader
Een omgevingsplan moet rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het Bkl stelt specifieke regels over de onderdelen van het watersysteem in een omgevingsplan. Voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem worden de opvattingen van het belaste bestuursorgaan betrokken. Daarbij kan worden gedacht aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten het Bkl rijksregels met betrekking tot:
1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Onderzoek en motivering
Op 28 augustus 2025 is de watertoets uitgevoerd. Het projectgebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de zogeheten 'korte procedure watertoets' van

toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap geen nader advies zal afgeven en dit standaard wateradvies gebruikt kan worden bij het opstellen van de waterparagraaf.

Op basis van de ingevoerde gegevens neemt het waterschap het plan in behandeling en beoordelen zij het effect van het plan op het blijvend goed functioneren van het watersysteem. Op 29 september 2025 heeft het waterschap kenbaar gemaakt in te stemmen met de ontwikkeling en is de uitgangspuntennotitie ontvangen. Deze is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Hierna zijn de relevante onderdelen daarvan in de Bopa onderbouwing opgenomen.

Waterveiligheid
Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Ter plaatse is geen sprake van primaire of secundaire keringen, zodat dit onderdeel verder niet van invloed is.

Waterkwantiteit
Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Verhardingstoename / Compenserende waterberging
Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m2 of in het buitengebied met meer dan 1500 m2 (Waterschapsverordening Waterschap Hunze en Aa's), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen. De verhardingstoename zorgt ervoor dat hemelwater versneld tot afstroming komt en kan dit leiden tot overlast en schade in het plangebied en/of verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) voor de inundatiekans overschreden kunnen worden. Compenserende waterberging is dan noodzakelijk om de kans op inundatie binnen plangebied en/of peilgebied niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen.

Voor dit plan geldt dat er sprake is van een afname aan bebouwing en verharding, zodat compenserende waterberging niet nodig is.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater
In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het

oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

In de voorbereiding van dit plan is er afstemming met waterschap Hunze en Aa's geweest. Voor de waterbeheersing is daarop een hydrologisch onderzoek uitgevoerd waarmee het waterschap kan instemmen.

Waterkwaliteit
Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen. Er wordt niet voorzien in het afstromen van vervuild afstromend hemelwater.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
De overheid moet rekening houden met de omgevingswaarden in een aandachtsgebied. Dit geldt voor de besluiten die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Daarnaast kan het gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als de activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben, zoals extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (nibm) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht gaan over:
- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO_2;

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een

omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

Onderzoek en motivering
(De activiteiten in) het project behoren tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen (standaardactiviteiten zijn genoemd in artikel 5.54 Bkl) of, als de activiteit niet is genoemd, leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m3 of minder. Is dit het geval, is er geen belemmering voor het toelaten van de activiteit.

Een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd wordt nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. De realisatie van dit project leidt volgens de CROW tot circa 47 extra verkeersbewegingen per etmaal.

Verkeersgeneratie / electrisch laden

	elektrisch laden	verkeersgeneratie
koop. appartement < 75 m2 BVO	0,18	46,80
restaurant	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	**0,18**	**46,80**

Ook is met behulp van de zogeheten NIBM-tool nog inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. In onderstaande figuur is de NIBM-tool weergegeven. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	47
	Aandeel vrachtverkeer	0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,02**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

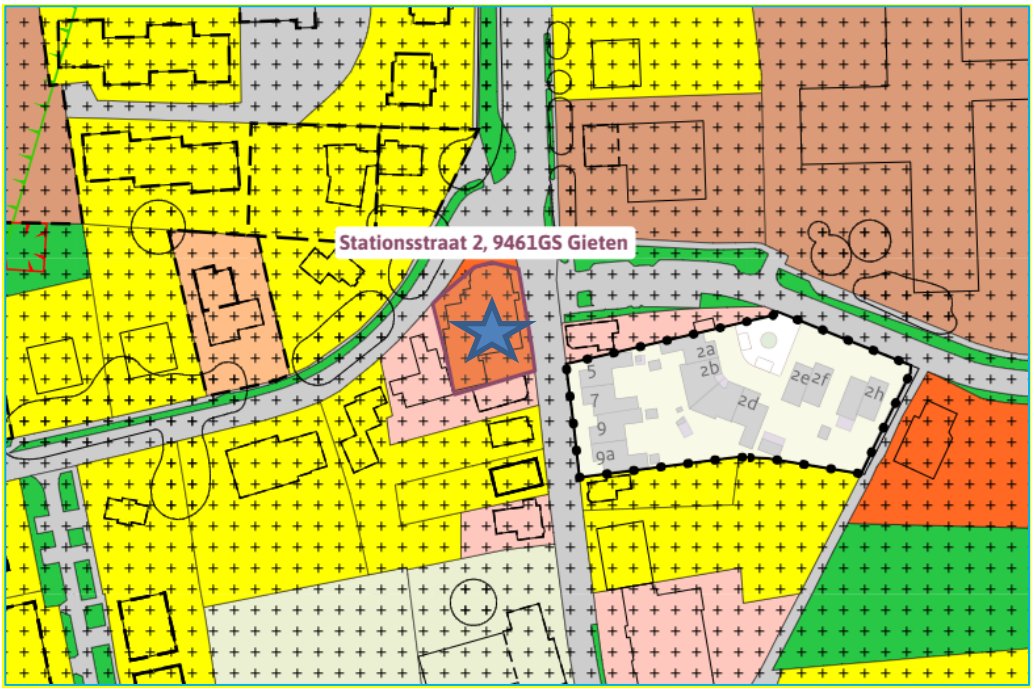
3.2.4 *Geluid door bedrijfsmatige activiteiten*

Toetsingskader
Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten. De BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover

moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om ‘gewoon’ geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat.

Onderzoek en motivering
Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het projectgebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het projectgebied zichtbaar zijn.

Onderzoek en motivering
Rondom het projectgebied zijn naast bestaande woningen, centrumdoeleinden (winkels en wonen), groen- en verkeersdoeleinden, op enige afstand een agrarische en gemengde bestemming gelegen. Zie onderstaande verbeelding.



Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een zekere menging van functies en dat er daarmee sprake is van ‘gemengd gebied’. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer uitgaande van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het projectgebied is gelegen in een ‘gemengd gebied’. Rondom het projectgebied bevinden zich overwegend woonbestemmingen en/of centrumbestemmingen waarbij wonen ook is toegestaan. Van de bestaande woningen naar de nieuwe woningen is geen sprake van onderlinge milieuhinder.

De bedrijven (binnen de centrum-, gemengd-2 en de agrarische bestemming) zijn op zodanige afstand (meer dan 10 meter) van het projectgebied gelegen dat deze niet belemmerd worden door de nieuwe woningen in het projectgebied.

Binnen het projectgebied blijft de bestaande horecabestemming met daarbij het (bedrijf)wonen ook van toepassing.

Wel is onderzocht in hoeverre de nieuwe woningen geluidhinder kunne ondervinden van de te vestigen horeca binnen het plan met de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Dat is onderzocht door onderzoeksbureau Geluidmeesters. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van dat uitgevoerde onderzoek.

Voorliggend onderzoek heeft betrekking op de geluidbelasting van het horecabedrijf en de parkeerbewegingen vanwege de nieuwe woningen. De belasting is vastgesteld ter plaatse van de nieuwe woningen in dezelfde nieuwbouw en de bestaande woningen in de omgeving.

Uit de rekenresultaten blijkt dat zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus, met uitzondering van pieken vanwege het sluiten van de portieren van personenwagens, ter plaatse van alle woningen voldoen aan de waarden uit het Omgevingsplan van de gemeente Aa en Hunze. Ook wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeurswaarde uit de “Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 29 februari 1996”.

Alleen de piekgeluiden van het dichtslaan van portieren van personenauto’s zijn hoger dan de waarden uit het Omgevingsplan van de gemeente Aa en Hunze. Dit gebeurt uitsluitend bij de nieuwbouwwoningen zelf en bij drie bestaande woningen (Asserstraat 1a/1b en Stationsstraat 4).

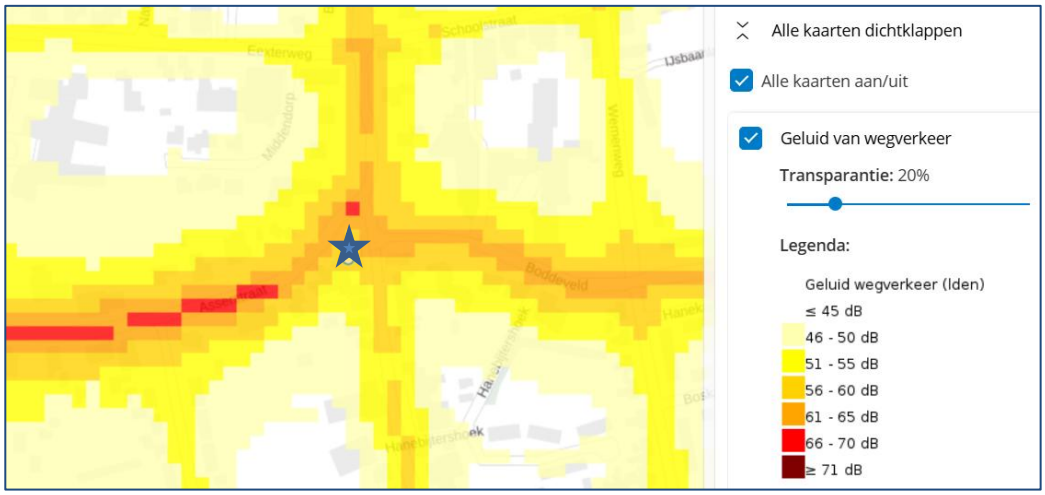
Om deze piekgeluiden te verminderen, zouden geluidschermen een effectieve maatregel kunnen zijn. Echter, vanwege de benodigde hoogte van deze schermen zijn ze op deze locatie stedenbouwkundig ongewenst: ze zouden het uitzicht vanuit de betrokken woningen ernstig belemmeren. Bovendien worden dergelijke incidentele piekgeluiden op centrumlocaties als aanvaardbaar beschouwd. Ze komen ook voor bij geparkeerde auto’s op nabijgelegen percelen en de openbare weg, en treffen dezelfde woningen.

Op basis van de bevindingen uit voorliggend onderzoek kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het onderdeel geluid de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2.5 Geluid door wegen spoorwegen en industrieterreinen

Er zijn in de directe nabijheid geen spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen gelegen. Rondom is er qua wegverkeer sprake van wegen waarover 30 km/uur mag worden gereden. Vanuit de geluidskaart van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse niet kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 53 dB(a).



Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van dat uitgevoerde onderzoek.

De te herontwikkelen locatie grenst aan, of ligt in de nabijheid van, de Asserstraat, de Stationsstraat, de Brink en het Boddeveld. De geluidbelasting van deze wegen is op de te realiseren appartementen vastgesteld en beoordeeld.

Uit de resultaten blijkt dat op alle negen te realiseren appartementen de geluidbelasting op één of meerdere gevels hoger is dan de “standaardwaarde” van 53 dB Lden uit het Bkl. Het betreft de volgende waarden:

- appartement(en): 3 en 7 -> 56 dB Lden;
- appartement(en): 1, 2, 4, 6, 8 en 9 -> 57 dB Lden;
- appartement(en)t: 5 -> 58 dB Lden.

De geluidswaarde is daarmee hoger dan de standaardwaarde van 53 dB. De geluidbelasting is, met ten hoogste 58 dB Lden op het maatgevende appartement, nog wel fors lager dan de grenswaarde van 70 dB Lden uit het Bkl. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. De benodigde geluidswering is hoger dan de basiseis van 20 dB (om de binnnwaarde van 33 dB te behalen). Een gevelwering van 25 dB is realiseerbaar, zodat voldaan zal gaan worden aan de geluidsnormen. Middels de in te dienen bouwtekeningen zal worden aangetoond dat aan deze waarde wordt voldaan. De gemeente zal dit als een maatwerkvoorschrift opnemen in de Omgevingsvergunning.

Omdat de geluidbelasting fors lager is dan de grenswaarde en er geen sprake is van andere relevante bronnen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De uiteindelijke afweging is aan de gemeente.

3.2.6 Trillingen

Toetsingskader
Bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trilling gevoelige ruimten van trilling gevoelige gebouwen. Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trilling gevoelige ruimten van trilling gevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Om te kijken of onderzoek naar trillinghinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling.

Onderzoek en motivering
Er bevinden zich geen spoorlijnen in de directe nabijheid en ook geen andere milieubelastende activiteiten die trillingen zouden kunnen veroorzaken. Er zijn geen trillingen door activiteiten te verwachten. Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

3.2.7 Bodem

Toetsingskader
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift;
- Regels over graven in de bodem;
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico;
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem.

Onderzoek en motivering
Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

In de bestaande situatie was het perceel en de aanwezige bebouwing al volledig in gebruik als verblijfsruimte. Dat verandert niet als gevolgd van het nieuwbouwplan. Daarbij is de locatie ook niet als voor bodemverontreiniging verdacht aangemerkt.

Wel is omwille van de zorgvuldigheid een verkennend bodemonderzoek in uitwerking gegeven aan het bedrijf Ortegeo.

Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlag bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Resultaten
Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond is plaatselijk puinhoudend;
- De bovengrond is licht verontreinigd en valt overwegend in de bodemkwaliteitsklasse Wonen en plaatselijk in Industrie.
- De puinhoudende bovengrond is niet asbesthoudend.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond en valt daarmee in de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur.
- In het grondwater wat in dit geval hangwater betreft zijn geen verontreinigingen met minerale oliecomponenten en VOCl aangetoond. De zware metalen zijn niet geanalyseerd.

Conclusies en aanbevelingen
De toelaatbare bodemkwaliteit zoals gedefinieerd in het omgevingsplan van de gemeente Aa en Hunze wordt niet overschreden. Ook de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering wordt niet overschreden. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zien wij geen belemmeringen voor de herontwikkeling van een appartementencomplex met horecafunctie en bedrijfswoning op de begane vloer.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en de toetsing aan de geldende bodemkwaliteitsklassen (T102) wordt geconcludeerd dat de aangetoonde bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen realisatie van een appartementencomplex met horeca en een bedrijfswoning op de begane vloer. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zware metalen aangetoond, waaronder lood, waarbij in één individueel monster een maximaal gehalte van 140 mg/kg d.s. is gemeten. Dit gehalte ligt boven de GGD-richtlijnwaarde van 90 mg/kg d.s. (wonen met tuin), maar blijft ruim onder de interventiewaarde.

Gelet op het voorgenomen gebruik (wonen in appartementen en horeca), de afwezigheid van tuinen of groenvoorzieningen die intensief worden betreden en het ontbreken van direct contact met onbedekte bodem, worden geen onaanvaardbare humane risico’s verwacht. Het plan voorziet in bebouwing, verkeersruimte, parkeerplaatsen en een terras. Er is geen ruimte voor en sprake van een moestuin. Gezien het voorgenomen gebruik en het ontbreken van intensief betreden groenvoorzieningen is blootstelling aan lood via directe bodemopname of langdurig huidcontact niet aannemelijk.

Als er in het kader van de herontwikkeling meer dan 25 m3 grondverzet plaatsvindt, dient dit tenminste een week vooraf te worden gemeld via het Omgevingsloket als zgn. milieubelastende activiteit 'graven in bodem met een kwaliteit onder de interventiewaarde'.

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 Omgevingsloket als zgn. milieubelastende activiteit 'toepassen van grond of baggerspecie'. In het kader van kostenefficiëntie adviseren wij om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken.

Dit bodemonderzoek is vervolgens beoordeeld vanuit de ODD en op 16 januari 2026 is een beoordelende reactie ontvangen vanuit de ODD. Het uitgevoerde bodemonderzoek voldoet, echter moeten de grondwater-waarden worden vastgesteld en moet hiervoor een nieuw monster genomen worden.

Geadviseerd wordt om dit onderzoek te laten uitvoeren en de conclusie op te nemen in de BOPA motivering.

Door onderzoeksbureau Ortageo is vervolgens aanvullend onderzoek verricht. De onderzoeksrapportage daarvan is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van dat aanvullende onderzoek.

De toelaatbare bodemkwaliteit zoals gedefinieerd in het omgevingsplan van de gemeente Aa en Hunze wordt niet overschreden. Ook de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering wordt niet overschreden. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zien wij geen belemmeringen voor de herontwikkeling van een appartementencomplex.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en de toetsing aan de geldende bodemkwaliteitsklassen (T102) wordt geconcludeerd dat de aangetoonde bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen realisatie van een appartementencomplex.

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zware metalen aangetoond, waaronder lood, waarbij in één individueel monster een maximaal gehalte van 140 mg/kg d.s. is gemeten. Dit gehalte ligt boven de GGD-richtlijnwaarde van 90 mg/kg d.s. (wonen met tuin), maar blijft ruim onder de interventiewaarde. Gelet op het voorgenomen gebruik (wonen in appartementen), de afwezigheid van tuinen of groenvoorzieningen die intensief worden betreden en het ontbreken van direct contact met onbedekte bodem, worden geen onaanvaardbare humane risico's verwacht. Het plan voorziet in bebouwing, verkeersruimte, parkeerplaatsen en een terras. Er is geen ruimte voor en sprake van een moestuin. Gezien het voorgenomen gebruik en het ontbreken van intensief betreden groenvoorzieningen is blootstelling aan lood via directe bodemopname of langdurig huidcontact niet aannemelijk.

3.2.8 Geur

Toetsingskader
Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.

Alleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies. Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken;

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

Onderzoek en motivering
Op Stationsstraat 14 is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Maar, er bevinden zich woonfuncties op een kortere afstand van het akkerbouwbedrijf, het voldoet aan de richtafstanden van de VNG Handreiking Activiteiten en Milieuzonering (10m) en er is vanwege de verschillende functies sprake van een 'gemengd gebied', waardoor een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

3.2.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader
Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.
Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:
1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Onderzoek en motivering
Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking verder wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Nieuwe stedelijke ontwikkeling Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt, dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang

van de bedrijven in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl bepaalt geen ondergrens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Op basis van huidige jurisprudentie geldt voor wonen nu nog dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

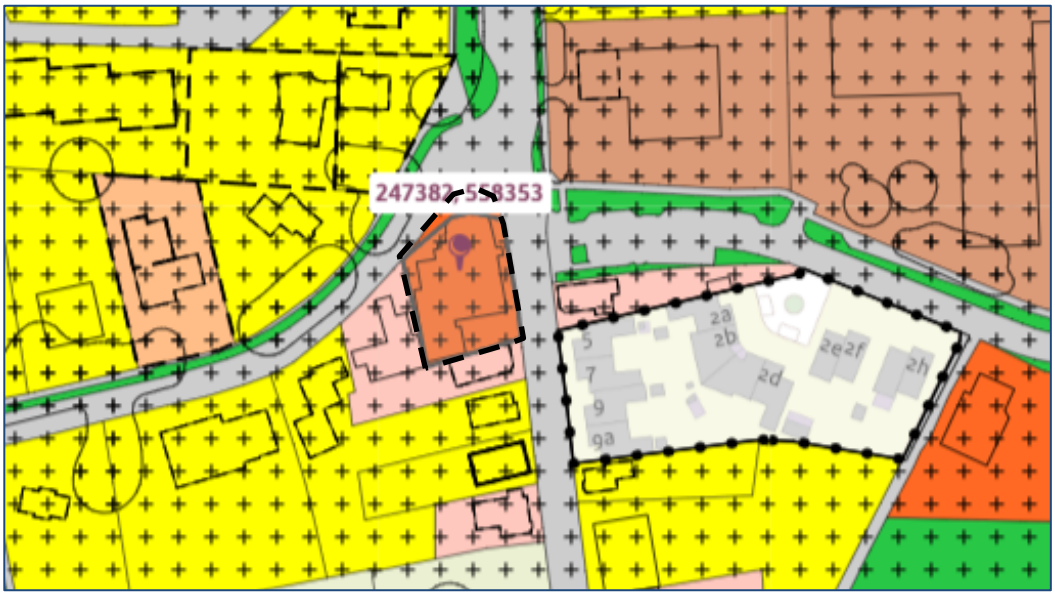
Het plan gaat uit van het realiseren van een horeca- en woongebouw met daarin 9 woonfuncties. Daarmee is in lijn met de rechtspraak geen sprake van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Daarmee is deze ontwikkeling niet Ladderplichtig. Er is geen nader onderzoek nodig inzake de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2.10 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Toetsingskader
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. In het Bkl zijn een aantal beginselen geformuleerd wat aanzien van de bescherming betreft. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

3.2.10.1 Archeologie

Het plangebied is gelegen in het Omgevingsplan, tijdelijk deel van de gemeente Aa en Hunze. Als onderdeel van dat Omgevingsplan geldt nog het (voormalig) bestemmingsplan “Gieten”. Op het plangebied rust een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ op het perceel.



De voor 'waarde - archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden.

Indien er sprake is van de activiteit bouwen, waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bouwvoor, is een archeologisch onderzoek vereist.

In de bestaande situatie is het perceel reeds bebouwd en zijn gronden verstoord. De nieuwbouw komt binnen de ‘contour’ van de bestaande bebouwing, zo laat ook de hierna weergegeven figuur goed zien. De bestaande bebouwingscontour is daarbij weergegeven met een blauwe contourlijn. Er wordt niet voor meer dan 100 m^2 aan nog niet verstoorde gronden verstoord. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.



3.2.10.2 *Cultuurhistorie*

Er is sprake van het Drentsche Aa gebied. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Ten aanzien van de nieuwbouw kan worden aangegeven dat deze, mede vanuit de geldende welstandscriteria, op een wijze zal worden gebouwd die gaat passen binnen het aanwezige stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakter van het esdorp.

3.2.11 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Toetsingskader
Het Bkl bevat regels voor nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte en het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Onderzoek en motivering
De instructieregel voor toegankelijkheid van de openbare buitenruimte heeft tot doel om het gebruik gemakkelijker te maken voor personen met een functiebeperking. Bij nieuwe ontwikkelingen moet bevoegd gezag met dit belang rekening houden. Bij nieuwe ontwikkelingen weegt de gemeente het belang mee van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Dit volgt uit artikel 5.162 Bkl. Ook moet de gemeente die afweging maken bij bijvoorbeeld het stellen van regels over de bruikbaarheid van de openbare weg, zoals winkeluitstallingen en het plaatsen van hekken en fietsen.

De ontwikkeling binnen het projectgebied middels de bouw van een horeca- en woongebouw met 9 woonfuncties zal niet significant leiden tot een herinrichting van het openbaar gebied rondom het projectgebied, daarvoor is de ontwikkeling te gering van omvang. De toegankelijkheid wijzigt niet. Wel zal er een kleine aanpassing van de stoep langs de Stationsstraat nodig zijn. In de inrichting van het projectgebied zal rekening worden gehouden met de toegankelijkheid.

Vanuit het Bbl gelden voor nieuwbouw specifieke regels voor bereikbaarheid en toegankelijkheid, zoals bijvoorbeeld hoogteverschillen < 2cm., minimale breedte-eis van gemeenschappelijke verkeersruimten, hoogteoverbrugging door een lift en bereikbaarheid van de lift. Bij de uitwerking van de aanvraag voor de bouwactiviteit (technisch) zal het bouwplan hieraan moeten voldoen.

3.2.12 *Overige instructieregels Bkl*

Instructieregel	Paragraaf Bkl
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a
Motivering = niet van toepassing voor dit project er zijn geen windmolens in de buurt	
Landsverdediging	5.1.7.2
Motivering = niet van toepassing	
Rijksvaarwegen	5.1.7.4
Motivering = niet van toepassing vanwege het ontbreken van dergelijke vaarwegen	
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6
Motivering = niet van toepassing, fiets- en wandelroutes worden niet aangetast door dit planvoornemen.	
Hyperscale datacenters	5.1.7.7
Motivering = niet van toepassing er wordt niet voorzien in de realisatie van een dergelijk datacenter	
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163
Motivering = niet van toepassing vanwege ontbreken dergelijke infrastructuur	
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165
Motivering = niet van toepassing hier worden woningen gebouwd en een restaurant en geen industrie toegevoegd.	
Bebouwingscontour houtkap	5.165b
Motivering = niet van toepassing er worden geen bomen gekapt	

3.2.13 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. De richtlijnen vanuit het CROW zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven bestaan. De gemeente beschikt niet over een Omgevingsvisie of parkeerbeleid.

Onderzoek en motivering
Nieuwe functies of uitbreidingen daarvan betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving en dat parkeren bij voorkeur plaats vindt op eigen terrein.

Ter plaatse was sprake van een bestaande horecavoorziening met bedrijfswoning. Het parkeren hiertoe gebeurde in het openbaar gebied omdat er op eigen terrein geen ruimtes aanwezig was voor parkeren.

In de nieuwe ontwikkeling zal er weer sprake zijn van een horecavoorziening maar komen er 8 koopwoningen bij. Voor deze 8 woningen is een parkeerbehoefte aanwezig van 11,6 = 12 paarkeerplaatsen.

Autoparkeren

	parkeerplaatsen	bezoekersparkeren	totaal parkeren
koop, appartement < 75 m2 BVO	10,40	1,20	11,60
restaurant	2,52	10,08	12,60

Op eigen terrein zullen 12 parkeerplaatsen worden aangelegd. De overige benodigde parkeerplaatsen voor de horeca en woning 9 zullen worden opgevangen in het openbaar gebied zoals dat feitelijk ook al gebeurde met het restaurant en de daar aanwezige bedrijfswoning.

3.2.14 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader
Duurzaamheid
In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
b. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Onderzoek en motivering

Duurzaamheid
Op rijksniveau is duurzaamheid vooral geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn in afdeling 4.4. regels voor duurzaamheid opgenomen. Deze (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken. Het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

Het bouwplan zal gaan voldoen aan de BENG eisen van paragraaf 4.4.1 van het Bbl. Naast dat het bouwwerk bijna energieneutraal zal zijn, zal het gebouw zodanig gebouwd worden dat de belasting van het milieu door toe te passen materialen wordt beperkt volgens de Milieuprestatie gebouwen (MPG) eis van het Bbl.

Gezondheid
Een toetsbaar planologisch aspect is of er bijvoorbeeld sprake is van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe nabijheid van het plan. Geitenhouderijen zouden een verhoogde kans op longontsteking kunnen bieden. Er bevinden zich geen geitenhouderijen in de nabijheid. Verder zijn er ook in Gieten en omgeving voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid.

3.2.15 Milieubelastende activiteiten

Toetsingskader
Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen kan veroorzaken voor het milieu. Het Rijk stelt via het Bkl rijksregels op voor milieubelastende activiteiten. Waar dit niet geregeld is door het Rijk, kunnen decentrale overheden aanvullende regels stellen in een omgevingsplan.

Onderzoek en motivering
De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als: 'een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'.

Het begrip “milieubelastende activiteit” (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van ‘directe lozingen’ en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip. Het Bal wijst in hoofdstuk 3 een aantal mba’s aan waarvoor het Rijk algemene regels stelt. Deze subgroep mba’s duiden we verder aan als ‘Bal-mba’s’.

In deze paragraaf worden regels over mba’s bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan zijn opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld “Milieubelastende activiteiten” en bevat gemeentelijke regels over mba’s.

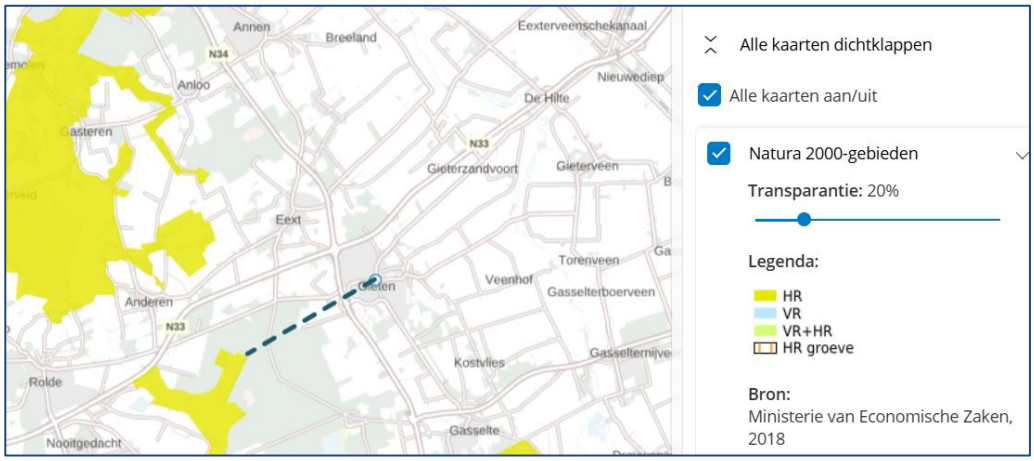
Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van “activiteiten”. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee “milieubelastende activiteiten” worden bedoeld. In het Bkl zijn de volgende regels opgenomen:
- Milieubelastende activiteiten die bestaan uit het nuttig toepassen of verwijderen van afvalstoffen (8.39 Bkl);
- Geluid veroorzaakt door windturbines (8.41 Bkl)
- Bodembescherming bij stortplaatsen (8.44-8.62 Bkl)
- Bodembescherming bij stortplaatsen voor baggerspecie op land (8.62a-8.26o Bkl)

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In voorliggend paragraaf (3.1) zijn in subparagrafen de milieubelastende activiteiten als geluid, kwaliteit van de buitenlucht, geur, trilling en bodemkwaliteit reeds nader uitgewerkt. Het aspect milieubelastende activiteit en relevante milieuregels vormen geen belemmering voor uitvoering van het plan.

3.2.16 Natuur

Toetsingskader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

<u>Onderzoek en motivering</u>
Gebiedsbescherming
De onderzochte locatie ligt op circa 3,3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het dichtstbijzijnde N2000 gebied.



Vanwege de ligging van het Natura 2000 gebied is een stikstofberekening uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Rensen Milieu Advies. De rapportage daarvan is als bijlage bij deze bopa-onderbouwing gevoegd. Vanuit de uitgevoerde berekening is duidelijk geworden dat er geen sprake is van een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar op voor verzuring gevoelige natuurgebieden.

3.2.16.1 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op onderstaande kaart is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN-gebieden bevinden.

De onderzochte locatie ligt op circa 680 meter afstand van de dichtstbijzijnde grens van het NNN. Aangezien er geen sprake is van externe werking vanuit het NNN-gebied is het bouwplan niet van invloed op het NNN.



Soortenbescherming
Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het eventueel noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Aangezien de bestaande bebouwing wordt gesloopt is een ecologisch onderzoek nodig. Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is een ecologische natuurscan uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van dat uitgevoerde onderzoek.

1. *Welke beschermde planten- of diersoorten, zoals genoemd in de Ow zijn op de onderzochte locatie aangetroffen of kunnen er op basis van biotoopkenmerken of recente verspreidingsgegevens er worden verwacht.*

Conclusie: Op de onderzochte locatie zijn aanwijzingen van beschermde planten- of diersoorten aangetroffen. Het betreft: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, huismus, spreeuw en gierzwaluw.

2. *Wat zijn de effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten?*

Conclusie: De geplande ingreep heeft mogelijk impact op de gunstige staat van instandhouding van de hierboven genoemde beschermde planten- of diersoorten. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

3. *Worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep verbodsbepalingen van de Ow overtreden? Conclusie: Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen mogelijk verbodsbepalingen van de Ow overtreden.*

Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

4. *Zijn er op voorhand mogelijkheden om negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen;*

Conclusie: Nee.

5. *Is aanvullend onderzoek op basis van vleermuisprotocol of kennisdocumenten noodzakelijk;*

Conclusie: Aanvullend onderzoek op basis van vleermuisprotocol of kennisdocumenten is noodzakelijk. Het betreft vleermuizen (zie hierboven genoemde soorten) en vogels (idem).

6. *Komen bij de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep belangrijke houtopstanden in gevaar;*

Conclusie: Nee, belangrijke houtopstanden komen niet in gevaar.

7. *Wat zijn te verwachten gevolgen/effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op NNN of N2000.*

Conclusie: De voorgenomen ingreep heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van NNN en N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aerius-calculatie is niet noodzakelijk.

Aanbevelingen
Op basis van de resultaten van deze Omgevingsscan Natuur wordt het volgende geadviseerd:

- Laat aanvullend onderzoek uitvoeren volgens het vleermuisprotocol om aan te kunnen tonen of uit te kunnen sluiten dat er op de onderzochte locatie c.q. in het onderzochte pand zich vaste verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden.
- Laat aanvullend onderzoek uitvoeren volgens het vleermuisprotocol om aan te kunnen tonen of uit te kunnen sluiten dat de onderzochte locatie onderdeel uitmaakt van een belangrijk foerageergebied van vleermuizen.
- Laat aanvullend onderzoek uitvoeren volgens kennisdocumenten (huismus, spreeuw, gierzwaluw) om aan te kunnen tonen of uit te kunnen sluiten dat er op de onderzochte locatie c.q. in het onderzochte pand zich vaste verblijfplaatsen van huismussen, spreeuwen of gierzwaluwen bevinden.

Het aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Agestis Ecologie. De onderzoeksrapportage daarvan is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van dat uitgevoerde aanvullende ecologisch onderzoek.

Huismus
1. Er zijn op planlocatie geen verblijfplaatsen van de huismus aangetroffen in de vorm van nestplaatsen, schuilplaatsen en/of foerageerplaatsen.
2. De verblijfplaatsen van huismussen in de directe omgeving van planlocatie liggen op voldoende afstand van planlocatie. Daarmee zijn er geen verstoringen of andere negatieve effecten te verwachten voor verblijfplaatsen van huismussen in de directe omgeving van planlocatie als gevolg van de voorgenomen ingreep op planlocatie.
3. Er zijn geen verbodsbepalingen uit de Omgevingswet van toepassing

Gierzwaluw
1. Er zijn op planlocatie geen verblijfplaatsen van de gierzwaluw aangetroffen in de vorm van nestplaatsen. Tevens is geen nestindicerend gedrag en/of zoekgedrag waargenomen van gierzwaluwen wat kan duiden op potentiële aanwezigheid verblijfplaatsen van gierzwaluwen
2. Er zijn in de directe omgeving van planlocatie geen verblijfplaaten van gierzwaluwen aangetroffen. Tevens is in de directe omgeving van planlocatie geen nestindicerend gedrag en/of zoekgedrag waargenomen van gierzwaluwen wat kan duiden op potentiële aanwezigheid verblijfplaatsen van gierzwaluwen. Daarmee zijn er geen verstoringen of andere negatieve effecten te verwachten voor verblijfplaatsen van gierzwaluwen in de directe omgeving van planlocatie als gevolg van de voorgenomen ingreep op planlocatie.
3. Er zijn geen verbodsbepalingen uit de Omgevingswet van toepassing

Vleermuizen

1. Er zijn op planlocatie geen zomerverblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger
2. Er zijn op planlocatie geen kraamverblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger
3. Er zijn op planlocatie geen paarverblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger

4. In de directe omgeving van planlocatie zijn zomerverblijfplaatsen en paarverblijfplaatsen aanwezig van de gewone dwergvleermuis. Deze liggen op voldoende afstand van planlocatie. De afstand verandert bovendien niet in de nieuwe situatie. Er zijn daarmee geen blijvende verstoringen of andere negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ingreep op planlocatie.
5. Waargenomen vliegroutes van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger liggen op voldoende afstand van de planlocatie. Daarmee zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor vliegroutes van vleermuizen
6. Er zijn geen andere soorten vleermuizen waargenomen tijdens de veldbezoeken, behalve een enkele passerende rosse vleermuis op grote hoogte en eenmalig een ruige dwergvleermuis. Er zijn daarmee geen negatieve effecten te verwachten op andere soorten vleermuizen.

Aanbevelingen

1. In het kader van de specifieke zorgplicht wordt op basis van de conclusies aanbevolen terughoudend te zijn met het gebruik van bouwverlichting tijdens de sloop en/of realisatiefase van de nieuwbouw en zorg ervoor dat enkel de planlocatie naar binnen toe wordt verlicht. Dit moet verstoringen naar de omgeving voorkomen in verband met verblijfplaatsen van huismussen en gewone dwergvleermuizen en vliegroutes van gewone dwergvleermuizen en laatvliegers in de directe omgeving van planlocatie.

3.2.17 M.e.r.

Toetsingskader

Onderdeel van de motivering van een BOPA-aanvraag, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Onderzoek en motivering

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

Bij de realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de realisatie van woningbouw, kan een m.e.r. nodig zijn. Een m.e.r. is nodig indien er sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject die betrekking heeft op:
1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan qua omvang bij lange na niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals hierboven omschreven.

Conclusie
Op basis van de uitkomsten in paragraaf 3.2.1 t/m 3.2.16' van deze onderbouwing voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

3.3 Provincie

Deze paragraaf geeft overzichtelijk weer welke regels van de provincie relevant zijn.

Thema	Artikel POV	Relevant?
Kernkwaliteiten		
Landschap	3.1	Ja
Motivering : er is sprake van de kernkwaliteit landschap, te weten het esdorpenlandschap. Er zal worden gebouwd in een stijl die aansluiting vindt bij de kenmerken van een esdorp.		
Cultuurhistorie	3.2	Ja
Motivering er is sprake van een kernkwaliteit qua cultuurhistorie Er is sprake van het Drentsche Aa gebied. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken. *In voorliggend plan wordt rekening gehouden met deze kenmerken door een zorgvuldige inpassing van het plan en het invoegen van bebouwing dat zijn aansluiting vindt bij het karakter van een esdorp/brinkdorp.*		
Archeologie	3.3	ja
In paragraaf 3.2.10 is nader ingegaan op het onderdeel archeologie.		
Aardkundige waarden	3.4	ja
Er is sprake van een hoog sturingsniveau qua kernkwaliteit aardkundige waarden. Er zal niet meer aan bodemverstoring plaatsvinden dan noodzakelijk is voor het uitgraven van de bebouwing, waarbij het bestaande projectgebied ook al grotendeels verstoord is door de aanwezige bebouwing.		
Stilte	3.5	Nee
Motivering		
Natuur	3.6	Nee
Motivering		
Bruisend Drenthe		
Basisbepaling bruisend Drenthe	3.8	Nee
Motivering		
Ondergrond	3.9	Nee
Motivering		

Agrarische bedrijvigheid	3.10	Nee
Motivering		
Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.11	Nee
Motivering		
Intensieve veehouderij	3.12	Nee
Motivering		
Geitenhouderij en gezondheid	3.12a	Nee
Motivering		
Verplaatsing en sanering	3.13	Nee
Motivering		
Overige agrarische activiteiten	3.14	Nee
Motivering		
Ruimte-voor-ruimte regeling	3.15	Nee
Motivering		
Woningbouw	3.16	Nee
Motivering		
Regionale werklocaties	3.17	Nee
Motivering		
Grote vestigers	3.17a	Nee
Motivering		
Lokale werklocaties	3.18	Nee
Motivering		
Bedrijfsvestiging buiten een werklocatie	3.19	Nee
Motivering		
Detailhandel	3.20	Nee
Motivering		
Mobiliteit	3.21	Nee
Motivering		
Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen	3.22	Nee
Motivering		
Nieuwe verblijfsrecreatie en uitbreiding verblijfsrecreatie	3.23	Nee
Motivering		
Windenergie	3.24	Nee
Motivering		
Zonne-energie	3.25	Nee
Motivering		
Ontheffing	3.26	Nee
Motivering		
Radioastronomie	3.27	Nee
Motivering		
Koloniën van Weldadigheid	3.28	Nee
Motivering		
Nationaal Park Drentsche Aa	3.29	Ja
Motivering : er is sprake van het gebied van de Drentsche Aa. Zie ook het hiervoor gestelde bij het aspect 'kernkwaliteit cultuurhistorie'.		
Bescherming Natuurnetwerk Nederland	3.30	Nee

Motivering		
Afwijking Natuurnetwerk Nederland	3.31	Nee
Motivering		
Bijzonder provinciaal natuurgebied of landschap	3.32	Nee
Motivering		
Landgoederen	3.34	Nee
Motivering		
Bosclustering	3.35	Nee
Motivering		
Water	3.36	Nee
Motivering		
Provinciale wegen	3.37	Nee
Motivering		

3.4 Waterschap

Het waterschap kan via de waterschap verordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen. Het kan daarbij gaan om onderstaande activiteiten.

Activiteit	Relevant?
Lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam	Nee
Motivering	
Lozingsactiviteit op een rioolwaterzuiveringsinstallatie	Nee
Motivering	
Activiteiten in of nabij het oppervlaktewater	Nee
Motivering	
Activiteiten in, op of nabij waterkeringen	Nee
Motivering	
Het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem	Nee
Motivering	
Activiteiten aan, op of nabij wegen in het beheer van het waterschap.	Nee
Motivering	

Tabel – Overzicht relevante regels waterschappen

3.5 Gemeente

Een aanvraag voor een BOPA wordt beoordeeld aan de hand van het gemeentelijk beleid. Welke onderwerpen uit het gemeentelijk beleid relevant zijn, hangt allereerst af van de inhoud van de aanvraag en de effecten daarvan op de fysieke leefomgeving. In deze paragraaf wordt de motivering gegeven van de relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

3.5.1 Woonvisie 2020+ - Addendum

De Woonvisie 2020+ 'Buitengewoon Wonen en Aa en Hunze' is in het voorjaar van 2021 door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld. Daarin is aangegeven dat we bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk inzetten op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat we voor het toevoegen van woningen eerst kijken naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein. We koesteren de open plekken die er nog zijn in de dorpen, zoals de brinken en essen. Die blijven onbebouwd.

Bij onderhavige locatie is sprake van een reeds bebouwde locatie.

Uit de Woonvisie2020+ kwam verder naar voren dat er tot 2030 behoefte en ruimte was voor het toevoegen van 400 woningen. Aangezien de woningmarkt na de vaststelling van de Woonvisie 2020+ in een rap tempo veranderde en er behoefte was aan meer inzicht in benodigde typologieën en aantallen per (geclusterde) kern, is in 2022 een aanvullend woningmarktanalyse uitgevoerd.

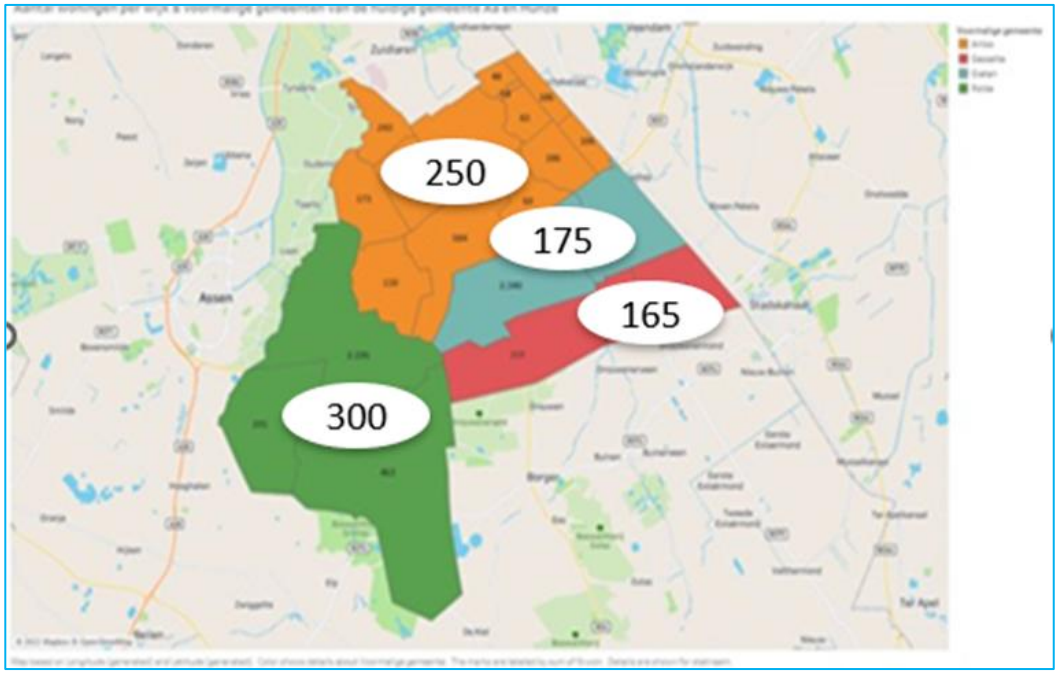
Om een versnelling te bewerkstelligen is een standaard opgericht voor het beoordelen van woningbouwlocaties (“Afwegingskader woningbouw”) én is, zoals hiervoor aangegeven, nader onderzoek verricht naar onze woningbouwopgave, welke zich heeft vertaald naar het “Addendum op de Woonvisie 2020+”.

De uitkomsten van deze analyse zijn in aantallen hoger dan de gestelde 400 woningen. Deze bijstelling is verwerkt in een addendum op de Woonvisie 2020+ en vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2023. Daarnaast heeft de gemeente geconcludeerd dat in de huidige woonvisie geen aantallen woningen per kern of gebied zijn genoemd waarmee de woningbehoefte concreet kan worden onderbouwd. Ook ontbreekt in de Woonvisie 2020+ een omschrijving van de kwalitatieve behoefte en antwoord op de vraag op welke prijscategorieën de gemeente wil gaan inzetten voor onze diverse doelgroepen. De gemeente Aa en Hunze heeft hiervoor in 2022 een Woningmarktanalyse voor de 17 kernen laten uitvoeren. In het addendum op de Woonvisie 2020+ zijn de resultaten uit de woningmarktanalyse verwerkt. Het addendum dient daarmee als kader en richtlijn voor het uitvoeringsprogramma woningbouw voor tenminste de komende vier jaar.

Het addendum gaat uit van een totale woonbehoefte van 1040 woningen voor de komende 10 jaar binnen onze gemeente. Ten grondslag ligt het uitgevoerde onderzoek van bureau ‘Tellers en Benoemers’, waarbij is gekozen voor 30% over programmering nu de praktijk leert dat 30% van planologische gerealiseerde plannen niet tot ontwikkeling komt (p. 2 van het addendum). Daarnaast worden er extra woningen gepland voor starters en seniore vanwege de aanwezige urgentie (p. 3 van het addendum). Onderstaand overzicht vat in aantallen samen wat het addendum bevat.

Woningbouwprogrammering 2021-2032	*o.b.v. 30% over programmering*
Vlek Gieten	175
Vlek Anloo	250
Vlek Gasselte	165
Vlek Rolde	300
Gemeente breed koop tot € 350.000	150
Totaal	**1040**

Hierbij wordt nog als laatste opgemerkt dat wordt gewerkt met een ‘vlekken’ benadering, zoals ‘Tellers en Benoemers’ deze voorstelt. Binnen deze vlek zit een bandbreedte voor het realiseren van de hierboven weergegeven aantallen (p 3 en 4 van het addendum).



Gieten valt binnen de vlek ‘Gieten’. Binnen deze vlek is de komende 10 jaar een behoefte van 175 woningen. Het voorgestelde programma voor het realiseren van netto gezien 8 extra woningen past binnen de Woonvisie2020+ en het addendum en daarmee binnen het volkshuisvestelijke beleid.

Woonbehoefte
Woningbouwprojecten worden door de gemeente getoetst aan het 'Afwegingskader Woningbouw'. De basis voor dit afwegingskader ligt in de Woonvisie 2020+ inclusief het recent vastgestelde addendum op de Woonvisie 2020+ en de 'Woningmarktanalyse 17 kernen (2022)'. De kern van de Woonvisie is het behouden en verbeteren van de hoge woonkwaliteit in Aa en Hunze. Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen, de kwaliteit van het landschap, de betaalbaarheid van het wonen voor verschillende doelgroepen en het bieden van voldoende ruimte voor wonen met zorg.

Uit de in de woningmarktanalyse benoemde demografische kengetallen blijkt dat de gemeente Aa en Hunze de afgelopen drie jaar met gemiddeld 3 inwoners per jaar is gegroeid. Die 'winst' komt vooral door de vaak oudere gezinnen die elders uit Nederland

afkomstig zijn. Daarnaast valt op dat de interne verhuismobiliteit met 40,8% veel te laag is. Dit betekent dat maar 40,8% van de verhuizers binnen de gemeente een huis vindt en dus 59,2% naar een gemeente elders verhuis. Een 'gezonde' interne verhuismobiliteit van een gemeente ligt rond de 60%. Gecombineerd met het verlies van jongeren in de leeftijdsgroepen 20-30 jaar ontstaat hierdoor al op de korte termijn een risico voor demografische krimp. Het hoge negatieve geboorte/sterfte cijfer is hiervan een voorbode. Onder de groep van 25 tot 65-jarigen is jaarlijks sprake van een positief verhuissaldo (er vestigen zich trendmatig jaarlijks meer mensen uit deze doelgroep in Aa en Hunze dan dat er vanuit Aa en Hunze vertrekken). Om deze doelgroepen te kunnen blijven aantrekken moet de gemeente Aa en Hunze attractief blijven voor verhuizers in deze leeftijdscategorie die veelal op zoek zijn naar woningen in het hogere segment in een omgeving met hoge leefbaarheid. Anderzijds is het essentieel om zorg te dragen voor het beter vasthouden van jongeren in de gemeente. De reden voor de relatief gunstige uitkomst van het “optimistische groeiscenario” heeft te maken met een veel gunstiger verhuissaldo onder jongeren. Het vasthouden van jongeren vormt dus de sleutel tot een gunstigere en meer duurzaam vitale huishoudensopbouw op de langere termijn.

De voorgestelde woningtypologie in de vorm van appartementen past binnen de hierboven gestelde kaders.

Ook is vanuit de gemeente nog het volgende over de woonbehoefte aangegeven over dit plan.

Woonbehoefte
Het plan voor het realiseren van negen appartementen aan de Stationsstraat 2 past binnen de kwantitatieve woonbehoefte van de gemeente Aa en Hunze en voldoet aan de volgende beleidsuitgangspunten:
- Herbestemmen van panden die hun huidige functie hebben verloren;
- Inbreidingslocatie Gieten.

Echter zal het plan moeten passen binnen de voorwaarden voor de kwalitatieve woonbehoefte binnen de gemeente Aa en Hunze.

Voorwaarde kwalitatieve woonbehoefte
Een voorwaarde om het plan passend te laten zijn binnen de geldende kwalitatieve woonbehoefte is het inpassen van ten minste 67% betaalbare woningen. Hierbij gaat het om woningen met een maximale verkoopprijs van €405.000,-. Vanwege de vraag naar betaalbare appartementen en de komst van de Regiewet Volkshuisvesting, is het van belang dat de woningen in het plan voldoen aan deze prijzen.

Gezien de oppervlakten van de appartementen op de inrichtingstekening (gemiddeld ca. 70m²) is het aannemelijk dat het plan ten minste 67% betaalbare woningen bevat. De randvoorwaarde voor het toevoegen van ten minste 30% sociale huurwoningen is buiten beschouwing gelaten, gezien het een krappe locatie is, en de voorwaarde voor het behoud van horeca is gesteld en het een transformatieproject betreft.

3.5.2 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 voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang.

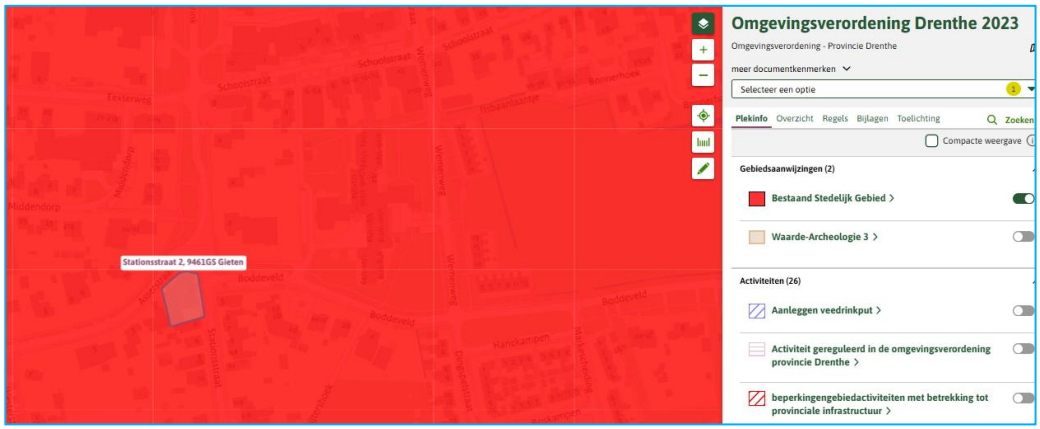
Ambitie
De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen. De voorzieningen in de kleinere kernen hebben het moeilijk. Alle bestaande voorzieningen in 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 buurtgemeenten en de provincie. Heel gericht stimuleert en faciliteert de gemeente ontwikkelingen, zonder verantwoordelijkheden over te nemen.

Concretisering
Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en de 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;

Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad, zowel bij koop als huur. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor de bouw van de nieuwe woningen en het horecapand in de kern Gieten past. Er is concreet behoefte voor deze woningen. Er wordt gebouwd op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten, zie ook de kaart hieronder. Het toestaan van de extra woningen en het horecagedeelte leidt ook weer tot het behoud van voldoende inwoners, hetgeen weer goed is voor het behoud van voorzieningen.



3.5.3 *Omgevingsvisie Aa en Hunze (vastgesteld juni 2026)*

Het koersdocument voor de omgevingsvisie van Aa en Hunze is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit document beschrijft in hoofdlijnen hoe de gemeente zich de komende 20 jaar wil ontwikkelen. Het gaat daarbij om onderwerpen zoals wonen, werken, natuur en de leefomgeving.

Voor woningbouw staat het volgende daarin genoemd over Gieten. Wat betreft de woningbouwopgave focust de gemeente zich primair op de grote kernen: Gieten, Rolde, Annen en Gasselternijveen. Echter, ook in de overige kernen moet woningbouw mogelijk zijn, op een schaal die past bij het betreffende dorp. De gemeente kiest daarom in die gevallen voor maatwerk.

In dit geval is er sprake van een woningbouwontwikkeling in Gieten, één van de grote kernen van de gemeente. Woningbouw past binnen deze grote kern en daarmee binnen de Omgevingsvisie.

3.5.4 *Omgevingsvisie Centrum Gieten (2019)*

De Omgevingsvisie Centrum Gieten is op 24 januari 2019 vastgesteld door de gemeente Aa en Hunze en richt zich op een compacter, levendiger en kwalitatief beter winkelhart.

Doel van de visie
- Compacter centrum: Het winkelgebied wordt kleiner gemaakt om leegstand tegen te gaan en de levendigheid te vergroten.
- Samenwerking: Het plan is opgesteld in samenwerking met inwoners, ondernemers en stakeholders uit het dorp.

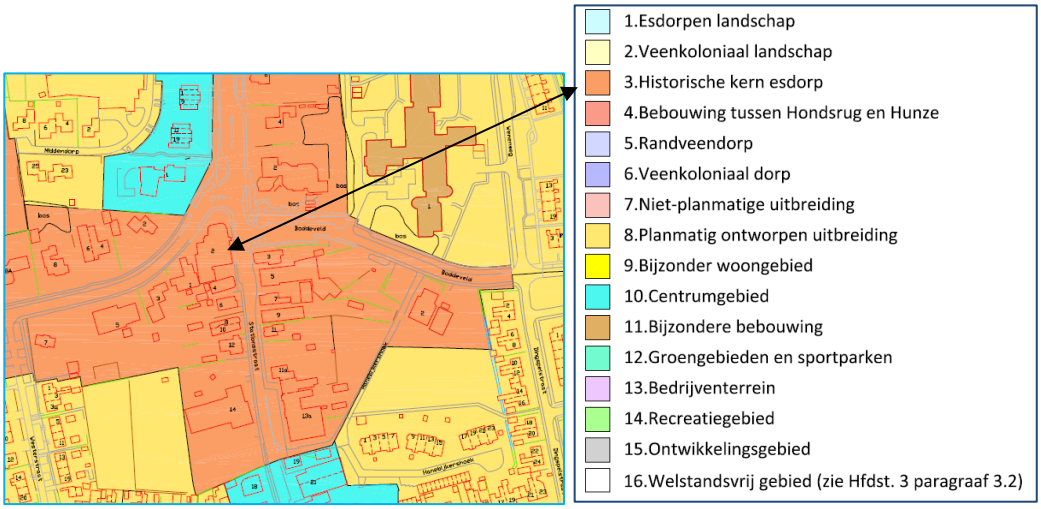
Gebiedsindeling en ambities
De visie deelt het centrum op in vier deelgebieden met elk een eigen sfeer en doel:
1. De Brink: "Vertoeven in allure" – versterken van het historische brinkkarakter en de openbare ruimte.
2. Schoolstraat: "Zorgeloos wonen" – ruimte voor rust en wonen.
3. Stationsstraat-Noord: "Inspiratiezone".
4. Stationsstraat-Zuid: "Winkelkwartier" – het geconcentreerde hart voor winkels en dagelijkse boodschappen.

Met deze ontwikkeling worden én nieuwe woningen gebouwd tegen het centrumgebied van Gieten aan en wordt horeca op deze plek behouden. Leegstand wordt voorkomen, de levendigheid wordt vergroot en door hier nieuwe woningen te bouwen wordt ook het behoud van het voorzieningenniveau positief ondersteund.

3.5.5 Welstandscriteria

In de raadsvergadering van 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de nieuwe nota “Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020”. De datum van inwerkingtreding is daarbij vastgesteld op 26 november 2020.
Met het nieuwe welstandsbeleid wil de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte, de leefomgeving, in stand houden en versterken. Met deze nota kan de welstandscommissie daar vorm aan geven. Daarbij zal steeds gekeken worden naar zowel de belangen van de aanvragers als die van de buren in de directe omgeving. De gemeente wil graag samen met de burgers komen tot een zo goed mogelijk kwalitatieve bijdrage aan de directe omgeving waar een plan voor wordt voorgelegd.

Voor het projectgebied geldt dat er vanuit de welstandsnota sprake is van het welstandgebied ‘historische kern esdorp/esgehucht‘. Met de criteria die daarbij horen zal rekening worden gehouden.



3.5.5.1 Welstandscriteria historische kern esdorp/esgehucht

Ligging

- Bij vervanging en uitbreiding zijn in principe de huidige voorgevellijn en de nokrichting bepalend. Indien hiervan wordt afgeweken, zal het ruimtelijk karakter met informeel gesitueerde bebouwing en gevarieerde nokrichtingen ook in de vernieuwde situatie het beeld blijven bepalen.
- Bij vervanging en uitbreiding van gebouwen wordt de ruimte tussen de gebouwen op het perceel gerespecteerd.
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie, dat wil zeggen ruim achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw
- Bijgebouwen vormen een cluster met het hoofdgebouw.
- Ruimte tussen de percelen/erven respecteren.

Massa en vorm

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar.
- De hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa. Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm Een forse kap domineert het beeld (van de hoofd- en bijgebouwen).
- Hoofd- en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel.
- De vorm van de kap beperkt zich tot het zadeldak, het schilddak en de mansardekap. De kap kan zijn uitgevoerd met een wolfseind en/of aanvallend dakschild.
- Dakkapellen voldoende ondergeschikt aan het dak van het hoofdgebouw en niet op een tweede verdieping in het dakvlak of hoger geplaatst.

Gevelopbouw

- Gesloten gevelbeeld, dat wil zeggen geen opvallende grote gevelopeningen in het zicht van de openbare ruimte.
- Verticaal gelede gevelopeningen.
- Kleinschalige vlakverdeling winkelgevels.
- Voor niet naar de weg gekeerde achtergevels gelden de algemene criteria.

Detaillering

- Sobere, maar zorgvuldige detaillering waarin plaats is voor beeld ondersteunende accenten.
- Bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande, bijvoorbeeld het zware kozijnhout.
- Horizontale accenten worden aangebracht door gootlijsten en erkers.
- Bestaande verschillen tussen woon- en bedrijfsdeel van (voormalige) agrarische bebouwing handhaven.

Materiaal- en kleurgebruik

- Dakbedekking van pannen, antracietkleurig of riet, of combinatie hiervan Bij de in het bestemmingsplan als “karakteristiek” aangeduide gebouwen en bij monumenten, zijn de pannen niet glimmend, tenzij dit historisch is te verantwoorden. Voor overige gebouwen zijn geglazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- Gevels van baksteen in een rood – roodbruine of beige – bruinbeige kleurstelling. Combinatie met donkere houten geveldelen is mogelijk mits qua beeld vanaf de straat ondergeschikt aan het metselwerk.
- Geveldelen en/of houtgevels van bijgebouwen in bruinzwart tot zwarte kleur.
- Maatvoering stenen, voegwerk en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detaillering, bij voorkeur stenen in waalformaat.
- Bijgebouwen en bijschuren boerderijen ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik.
- Bij aanpassingen en verbouwingen aan monumenten en de als karakteristiek bestemde gebouwen geen plaatmateriaal en geen kunststof en aluminium kozijnen toepassen.

Het plan is reeds akkoord bevonden vanuit welstand. Het akkoord vanuit welstand (gegeven op 31 maart 2026) is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd.

Verder is het plan ook ruimtelijk passend bevonden. Het plan voor de ontwikkeling van negen appartementen en met horecafunctie is ruimtelijk en stedenbouwkundig passend en is geen belemmering voor omliggende functies. Het plan met een verhoging van de maximale bouwhoogte van 7 naar 9 meter is ruimtelijk passend en sluit aan op de omliggende bebouwing. Verder is het wenselijk dat de bestaande horecafunctie behouden blijft, het past binnen de uitgangspunten van de welstand en het verkeerskundig passend is met de realisatie van 12 parkeerplaatsen.

4 Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen. Dat is hier niet aan de orde, de planontwikkelaar draagt de kosten voor deze ontwikkeling.

4.1.2 Kostenverhaal

Kostenverhaal is aan de orde, indien de BOPA nieuwe kostenverhaal plichtige activiteiten (bouwplan onder de Wro) mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaal plichtig:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

Maakt de BOPA nieuwe kostenverhaal plichtige activiteiten mogelijk, dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd bij verlening van de omgevingsvergunning:

a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
    1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaal plichtige activiteit of
    2. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
b. via kostenverhaalsvoorschriften bij de BOPA, waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn.

Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan de BOPA tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

In deze paragraaf wordt toegelicht of er sprake is van nieuwe kostenverhaal plichtige activiteiten die met de BOPA worden mogelijk gemaakt en zo ja, op welke wijze het kostenverhaal verzekerd is.

Er is sprake van de bouw van een nieuw horeca- en woongebouw. Het gaat dan dus wel om een project zoals genoemd onder a t/m f, te weten een project vallend onder a. Er is daarmee sprake van een kostenverhaal-plichtige activiteit.

Er is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie
Door de initiatiefnemer is een participatieverslag opgesteld. Deze is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. De algemene reactie was erg positief. Positieve reacties op het ontwerp, bezoekers gaven aan het een mooi object te vinden, passend op de locatie. Fijn dat er woningen worden gebouwd en ook positief dat de horeca functie blijft behouden.

Bezoekers zijn gevraagd om een feedbackformulier in te vullen. Hierop zijn 20 ingevulde formulieren ontvangen, waarin o.a. de volgende opmerkingen worden gegeven:

- Zorgen over de verkeersstromen (niet nader toegelicht);
- Tip om het gebouw te voorzien van een lift;
- Meer specifieke informatie gewenst over inpassing, groen en ruimte;
- In bezit te zijn van een (vrijstaande) koopwoning en, gelet op de leeftijd, aan het oriënteren op iets anders, waarbij het de wens is in het centrum te wonen;
- Op zoek te zijn naar een betaalbare starterswoning;
- Duurt lang voordat het project gerealiseerd zal zijn, op zoek naar op korte termijn beschikbare woonruimte;
- De richtprijzen van de appartementen. Doorlooptijd tot realisatie/ oplevering.

Met name de bezoekers die mogelijk interesse hebben voor een appartement hebben de moeite genomen om het feedbackformulier in te vullen. Wel komen de opmerkingen overeen met wat tijdens de gesprekken met bezoekers ter sprake is gekomen.

Het plan is nu verder uitgewerkt, daarbij ook de inpassing van het perceel in aansluiting op openbaar gebied. Om een brede doelgroep te kunnen bedienen zullen de appartementen ook middels een lift bereikbaar zijn. Het plan is niet opnieuw tijdens een participatie moment gepresenteerd. Wijzigingen ten opzichte van het eerder gepresenteerde zijn minimaal en op detailniveau en niet van betekenis voor de ruimtelijke impact. Als bijlage is het gehele participatieverslag opgenomen bij deze Bopa onderbouwing.

5 Hoofdstuk 5 Conclusie(s)

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning voor een BOPA verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In dit kader vindt in hoofdstuk 3 van deze motivering een toets aan de relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats.

Hieruit volgt dat het plan als passend is te beschouwen binnen de verschillende beleidskaders.

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 3 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan.

Hieruit volgt dat er vanuit de verschillende getoetste onderdelen vanuit de fysieke leefomgeving op voorhand en op basis van uitgevoerde onderzoeken geen belemmeringen te verwachten zijn.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan locatie ten behoeve van het voorgenomen project dat de nieuwbouw van een horeca- en woongebouw met 9 woonfuncties op het perceel Stationsstraat 2 te Gieten mogelijk maakt.

Projectgegevens

Project	: Stationsstraat 2 te Gieten (nieuwbouw horeca- en woongebouw)
Projectnummer	: RB 10.793
Versie	: 01
Datum	: September 2026

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl