

Woningstichting de Volmacht
De heer R. Brunen
Gasselterweg 24
9461 HB GIETEN

VERZONDEN, xx april 2026

Onderwerp : Ontwerpbesluit uitgebreide procedure

Gieten, xx april 2026

No. : 2023-023915 **Behandeld door** : Team VTH (mdg)
Bijlagen : **Telefoonnummer** : 0592 267 777

Geachte heer Brunen,

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de ontwikkeling van woningen en appartementen op het perceel Asserstraat 5, 9461 GA te Gieten, kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie E, nummers 3173, 3864 en 6027 (ged.). Uw aanvraag met OLO-nummer 8294395 is geregistreerd onder nummer 023915. Dit document is uw omgevingsvergunning. Hieronder kunt u lezen hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit omgevingsvergunning. U ontvangt dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning per e-mail. Lees deze brief en de bijlagen goed door.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en)

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo voor de activiteit 'Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels';

Voor het perceel: Asserstraat 5, 9461 GA te Gieten, kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie E, nummers 3173, 3864 en 6027 (ged)

Om de woningen en appartementen daadwerkelijk te kunnen realiseren moeten naast deze vergunning ook nog andere vergunningen zijn vergund en meldingen zijn geaccepteerd.

Bij de beschikking behorende stukken:

De volgende documenten zijn behandeld bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning en maken onderdeel uit van deze beschikking (*):

- Aanvraagformulier d.d. 22-12-2023;
- Rapport - Ruimtelijke onderbouwing versie 5 d.d. februari 2026;

- Evaluatie- en Selectie notitie archeologie proefsleuvenonderzoek d.d. 09-04-2024;
- Planuitwerking buitenruimte d.d. 20-01-2026;
- Aanmeldnotitie Vormvrije-MER Beoordeling d.d. 08-12-2025;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 29-02-2024;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 28-02-2024;
- Akoestisch onderzoek industrielawaaï d.d. 28-02-2024;
- Rapport - nader inventariserend onderzoek vleermuizen en huismussen d.d. 18-12-2023;
- Rapport - Stikstofdepositieonderzoek d.d. 27-11-2025;
- Rapport - Natuurtoets d.d. 23-12-2022;
- Waterstructuurplan d.d. 16-01-2026;
- Rapport - Evaluatie- en Selectie notitie d.d. 09-04-2024;
- ONTWERPverklaring van geen bedenkingen van de raad d.d.

Behoort bij omgevingsvergunning: 2023-023915

OLO-nummer: 8294395

Bouwadres: Asserstraat 5, 9461 GA te Gieten, kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie E, nummers 3173, 3864 en 6027 (ged)

(*) Omdat de bovengenoemde bijlagen bij u bekend zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden. De bovengenoemde bijlagen kunnen ten opzichte van de ingediende stukken hernoemd zijn.

Daarbij vragen wij uw aandacht voor de volgende zaken:

- Onder de kop “Motivering van het besluit” ziet u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.
- Onder de kop “Procedure” ziet u welke procedure wij hebben gevolgd voor de vergunningverlening.
- Onder de kop “Legeskosten” ziet u voor welk bedrag u een factuur van ons zult ontvangen.
- De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hierboven stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.
- Onder de kop “Inwerkingtreding” leest u vanaf welke dag u gebruik kunt maken van deze vergunning.
- Wij verzoeken u de voorwaarden en voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden met aandacht te lezen.

Motivering van het besluit

- Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan ‘Gieten’ is vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de percelen de enkelbestemming ‘Wonen 3’ (artikel 25) of ‘Agrarisch – Cultuurgrond’ (artikel 4). Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie 3’(artikel 29) en ‘Waarde – Beschermwaardige houtopstand’ (artikel 33) aanwezig. Even als de aanduiding ‘karakteristiek’ bij de bestemming ‘Wonen 3’.
- Op grond van artikel 4, lid 4.1 zijn de voor ‘agrarisch – cultuurgrond’ aangewezen gronden niet bestemd voor woondoeleinden. Het bouwplan is om deze reden strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

- Op grond van artikel 25, lid 25.1 zijn de voor 'Wonen-3' aangewezen gronden bestemd voor woondoeleinden.
 - Het plan kan niet voldoen aan de bouwregels zoals gesteld in artikel 25.2. Het bouwplan is om deze reden strijdig met de regels van het bestemmingsplan.

We maken gebruik van deze afwijkmogelijkheid om de volgende redenen:

- Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen afgeven. Deze verklaring van geen bezwaar is afgegeven op [datum].
- Aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing met datum februari 2025 (versie 5) ingediend. Wij zijn van mening dat de uit te voeren activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke onderbouwing voldoende motivering bevat om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag.
- De ruimtelijke onderbouwing Rapport - Ruimtelijke onderbouwing versie 5 d.d. februari 2026 is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.
- Het plan is besproken met de adviseur voor cultureel erfgoed van wege de karakteristieke waarde van de boerderij. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het bouwplan in overeenstemming met de genoemde voorwaarden in de onderbouwing wordt uitgevoerd.

Wij kunnen daarom in dit geval toestaan dat op de gevraagde locatie de gewenste woningen en appartementen worden ontwikkeld in afwijking van de gebruiksregels ten aanzien van het strijdig gebruik van de gronden.

Het plan is voorgelegd aan de commissie van omgevingskwaliteit. Deze heeft geconstateerd dat de ontwikkeling en hoofdopzet van het plan voldoet aan de criteria uit de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze. Deze vergunning regelt alleen de ontwikkeling van de woningen en appartementen. Er moet nog een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor de bouwactiviteit (planologisch), waarbij de bouwwerken nog getoetst en vergund moeten worden.

Procedure

De aanvraag is volgens de uitgebreide procedure behandeld (artikel 3.10 Wabo). Bij toetsing aan de Regeling omgevingsrecht (Mor) is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de laatste noodzakelijke aanvullende gegevens ontvangen op 05-03-2026. Na aanvulling bevat de aanvraag voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke omgeving.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op xx-xx-xxxx besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van woningen en appartementen, waarbij de raad heeft geoordeeld dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze uniforme openbare

voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbeschikking voor een ieder ter inzage gelegd met ingang van **xx-xx-2026** gedurende zes weken.

Tijdens de periode van ter inzagelegging kan eenieder schriftelijke of mondelinge zienswijze naar aanleiding van dit ontwerpbesluit inbrengen. Schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Aa en Hunze, Postbus 93, 9460 AB Gieten. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze vragen wij u om minimaal een week voor het einde van de terinzagelegging een afspraak te maken met het klantcontactcentrum fysieke omgeving via telefoonnummer 0592-267777

Wanneer kunt u gebruik maken van de vergunning

U kunt pas gebruik maken van de vergunning als u de definitieve omgevingsvergunning heeft ontvangen en deze in werking is getreden. Dit betreft nog het ontwerpbesluit.

Voor meer informatie over de rechtsbeschermingsprocedure verwijzen wij u naar het bijgevoegde informatieblad.

Legeskosten

Op grond van de Legesverordening 2023 brengen wij leges in rekening.

Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten onder zaak worden er geen leges in rekening gebracht voor deze aanvraag omgevingsvergunning. U ontvangt nog wel separaat een factuur op basis van de afgesloten anterieure overeenkomst.

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit ontwerpbesluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Wij adviseren u om omwonenden en eventueel andere belanghebbenden te informeren over uw project.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met het Klantcontactcentrum fysieke omgeving (KCC fo), bereikbaar op het telefoonnummer 0592 267 777 of via gemeente@aaenhunze.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer 2023-013982 vermelden?

Met vriendelijke groet,

Namens het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer E. Eikelboom
teamleider VTH

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 341447 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen.

- Deze vergunning mag alleen worden gebruikt ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling van woningen en appartementen met bijbehorende bouwwerken.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- Als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- Als de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- De bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond mag op het kadastrale perceel worden hergebruikt.
- Voor het opbrengen en afgraven/afvoeren van grond en zand geldt dat dit moet voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit. Dit betekent dat de aan en af te voeren partij gekeurd moet zijn. Daarnaast moet er een melding ingediend worden via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) voor het afvoeren van gronden. Hiervoor kan eerst een vergunningcheck doorlopen worden in het omgevingsloket.
- De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
- Ter plaatse van de hemelwaterafvoeren moeten bladvangers worden toegepast.
- Vergunninghouder wordt erop gewezen, dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarvoor thans omgevingsvergunning is verleend, wellicht nog andere vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zijn benodigd van bijvoorbeeld de gemeente, het Rijk, de provincie of een waterschap.
- Daarnaast kunnen ook bepalingen van privaatrechtelijke aard het nodig maken dat toestemming wordt verkregen van bijvoorbeeld de eigenaar en/of de gebruiker van een aangrenzend perceel.
- De verleende omgevingsvergunning vrijwaart de vergunninghouder derhalve niet van aansprakelijkheid door derden. De vergunninghouder blijft daarvoor zelf verantwoordelijk.



Bezwaar en beroepsmogelijkheden bij een Omgevingsvergunning

Bezwaarschrift

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is het mogelijk om tegen een (schriftelijk) besluit genomen door de overheid in bezwaar en/of in beroep te gaan. Dit besluit is genomen door of namens de gemeenteraad, het college of de burgemeester. Voor een Omgevingsvergunning is dit: het college van de gemeente Aa en Hunze.

Naast het indienen van een bezwaar- of beroepschrift is het mogelijk om een voorlopige voorziening aan te vragen.

Voor het indienen van een bezwaar zijn er een aantal voorwaarden. Eén daarvan is dat u belanghebbende moet zijn.

Wie zijn belanghebbende:

Belanghebbenden zijn degenen tegen wie het besluit is gericht. Bijvoorbeeld als u een

omgevingsvergunning hebt aangevraagd en u niet eens bent met een afwijzing daarvan. U bent hierdoor direct belanghebbende en kunt in bezwaar. Een ander kan eveneens in bezwaar tegen een besluit van de overheid. Dit is bijvoorbeeld het geval als uw directe burens een omgevingsvergunning heeft gekregen en u bent het daar niet mee eens. Zowel een persoon als een bedrijf kan in bezwaar tegen het besluit van de overheid als zij belanghebbende zijn.

Een andere voorwaarde voor het bezwaar is dat het bezwaarschrift schriftelijk wordt ingediend bij het betreffende bestuursorgaan. In dit bezwaarschrift moeten de volgende dingen staan:

- Uw naam en adres
- De dagtekening, dat is de datum waarop het bezwaarschrift is verzonden.

- Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar wilt maken. Voeg een kopie van het besluit bij als dat mogelijk is.
- De redenen waarom u bezwaar maakt. Dit heet, gronden van bezwaar.
- Uw handtekening

Het bezwaarschrift moet worden gestuurd naar:

*Aan (naam bestuursorgaan,
bijvoorbeeld het college) van de
gemeente Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN*

Een laatste voorwaarde is dat uw bezwaarschrift binnen zes weken nadat het besluit is verzonden, bij de gemeente binnen moet zijn.

Als aan deze eisen niet is voldaan, wordt het bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaard en zal niet in behandeling worden genomen. Het is daarom belangrijk dat aan alle hiervoor genoemde eisen wordt voldaan.

Door het bezwaarschrift per aangetekende post naar de gemeente te sturen, heeft u bewijs wanneer het is verzonden. Daarmee voorkomt u onduidelijkheid en onenigheid hierover. Van een ontvangen bezwaarschrift sturen wij een ontvangstbevestiging. Mocht u het bezwaarschrift persoonlijk aan de receptie gegeven hebben, meldt dan dat het om een bezwaarschrift gaat en u een ontvangstbevestiging wilt ontvangen.

U kunt uw bezwaarschrift per email naar ons toesturen. Wij geven echter een sterke voorkeur aan een bezwaarschrift dat per post aan ons verzonden is. Mocht u wel een bezwaarschrift per e-mail aan ons verzenden, vergeet dan niet uw BSN of paspoortnummer te vermelden. Het e-mailadres van de gemeente is: gemeente@aaenhunze.nl.

De commissie van advies voor de bezwaarschriften.

Voordat het bestuursorgaan beslist op een bezwaarschrift worden de bezwaarde en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Dit is de commissie van advies voor bezwaarschriften. Deze commissie is onafhankelijk en bestaat uit deskundigen. Tijdens deze hoorzitting, kunt u nadere informatie geven wat niet in het bezwaarschrift staat. Na de hoorzitting geeft de commissie een advies aan het bestuursorgaan. U krijgt als belanghebbende hiervan een afschrift.

Dit is de formele procedure van een bezwaar. Deze procedure kost elke partij veel tijd, daarom wordt er vaak gezocht naar een andere, informele manier, om het bezwaarschrift af te handelen. In deze informele aanpak wordt in gezamenlijkheid gezocht naar een oplossing door in overleg te gaan. Deze manier geeft vaak een beter resultaat doordat onderling een oplossing wordt gevonden. Door het onderling oplossen van het probleem is er geen hoorzitting nodig en is er geen advies nodig.

Beslissing op bezwaar

Op een bezwaarschrift moet binnen zes tot twaalf weken worden beslist. Dit doet het bestuursorgaan. De termijn van beslissen op een bezwaar kan worden opgeschort of verdaagd.

Kosten

Voor de behandeling van een bezwaarschrift hoeft u niets te betalen aan de gemeente. Eventuele kosten die een belanghebbende heeft moeten maken worden vergoed. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden:

- Het verzoek voor vergoeding moet zijn ingediend vóórdat er op het bezwaarschrift is beslist.
- Het bestreden besluit wordt herroepen wegens onrechtmatigheid.
- De kosten moeten redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor het mogelijk maken van het bezwaar.

De beslissing voor de vergoeding van de kosten wordt genomen in de beslissing op bezwaar.

Beroepsschrift

Als u het niet eens bent met de beslissing die het bestuursorgaan heeft genomen op uw bezwaar, dan kunt u hiertegen in beroep.

Aan een beroepsschrift zitten enkele voorwaarden verbonden:

- Binnen zes weken nadat de beslissing op bezwaar is verzonden moet het beroepsschrift verzonden zijn aan de rechtbank Noord-Nederland.
- De punten die in het bezwaarschrift moeten staan, zijn bij een beroepsschrift eveneens verplicht.

Het beroepsschrift kan worden verzonden aan:

*Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD GRONINGEN*

Het is mogelijk een beroepsschrift digitaal in te dienen via uw DidgD. Ga hiervoor naar de site van de rechtbank:

www.rechtspraak.nl.

Kosten

Aan het behandelen van een beroepsschrift zijn wel kosten verbonden. Voor personen is dat doorgaans €51,- en voor bedrijven is dat: €371,-. Dit heet griffierecht. De kosten hiervoor moet u aan de rechtbank betalen. U krijgt hiervan bericht van de rechtbank. In dat bericht staat hoe en wat u moet betalen.

Als u de griffierechten heeft betaald en u wordt in het gelijk gesteld dan krijgt u het betaalde griffierecht terug.

Voor zowel een bezwaarschrift- als een beroepsprocedure bent u niet verplicht een advocaat in te schakelen. De rechtbank zal u verder informeren wat wel en wat niet mag.

Het kan zijn dat het verstandig is om u te laten vertegenwoordigen door een advocaat of een gemachtigde. Dit is per geval verschillend. Het is aan u of u dat wilt of niet. Voor gratis juridisch advies kunt u terecht bij het Juridisch Loket.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift zorgt er niet voor dat het besluit van het bestuursorgaan niet door gaat. Het heeft zo gezegd geen schorsende werking. Als u echter vindt dat het uitvoeren van het besluit nadelig voor u is en hier spoed bij geboden is, kunt u de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Dit is vergelijkbaar met een kort geding, maar heet dus anders bij de bestuursrechtspraak. Als er een voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank mag het bestuursorgaan of de vergunninghouder niet overgaan tot uitvoering van het besluit. Dan ligt het even stil. Als de voorzieningenrechter de voorlopige voorziening inwilligt wordt er een regeling getroffen voor de periode dat uw bezwaar- of beroepsschrift nog in behandeling is.

Het indienen van een voorlopige voorziening moet afzonderlijk naar de rechtbank Noord-Nederland gestuurd worden. Het adres staat eerder in deze bijlage genoemd. Hiervoor zijn griffierechten verschuldigd. Deze griffierechten zijn voor personen: €187,- en voor bedrijven €371,-. Verdere informatie hierover krijgt u van de rechtbank. U kunt eventueel zelf kijken op de site van de rechtbank voor meer informatie.

NB. De bedragen die genoemd worden in deze bijsluiter, zijn de bedragen die gelden in 2024. Hieraan kunnen geen rechten worden verleend.