GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Aa en Hunze
Nr. 493980
22 oktober 2026

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Aa en Hunze, Vonderpad, Gieterveen

De raad van de gemeente Aa en Hunze, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders over het wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Aa en Hunze, Vonderpad, Gieterveen, 25 augustus 2026,

gelet op:
a. artikel 2.4 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;
b. artikel 16.30 en artikel 16.23, eerste lid, Omgevingswet, die bepalen dat:
    1. op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerp-wijzigingsbesluit;
    2. de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op een omgevingsplan;
c. het feit dat het ontwerp-wijzigingsbesluit ter inzage heeft gelegen vanaf 8 mei 2026 tot en met 18 juni 2026, en er geen zienswijzen zijn ingediend;
d. artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet, dat bepaalt dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt;
e. de constatering dat geen milieueffectrapport en geen exploitatieregels nodig zijn in verband met kostenverhaal.

Besluit:

Artikel I

Het omgevingsplan van de gemeente Aa en Hunze te wijzigen zoals weergegeven in 'bijlage A'.

Artikel II

Momenteel geldt het bestemmingsplan '*Gieterveen Dorp 2005*' als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan nog op de locatie van het plangebied. Met het voorliggende wijzigingsbesluit komen de regels uit dat bestemmingsplan voor het plangebied te vervallen, waar de regels uit het wijzigingsbesluit voor in de plaats komen.

Artikel III

Dit besluit wordt aangehaald als wijzigingsbesluit omgevingsplan, Vonderpad, Gieterveen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Aa en Hunze,

1 oktober 2026

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Bijlage A

A

Artikel 1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.2 Wijze van meten

1 Bij het toepassen van de regels wordt op de volgende wijze gemeten:
   a. bouwhoogte: vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
   b. goothoogte: de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het
   c. dakhelling: de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
   d. oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
   e. inhoud van een gebouw: de inhoud gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
   f. afstand tot de grens van een bouwperceel: de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;
   g. bebouwd oppervlak van een bouwperceel: de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
   h. ondergeschikte bouwdelen:
      bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden de volgende ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten:
      1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
      2. erkers die voldoen aan de bouwregels;
      3. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
      4. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
   i. Ondergeschikte goothoogte:

      Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden in de volgende situatie als ondergeschikte goothoogte gezien:
      1. dakkapel aan de voorzijde of naar openbaar toegankelijk gebied gericht met een maximale breedte van 1/3 van het dakvlak;
      2. dakopbouw aan de voorzijde of naar openbaar toegankelijk gebied gericht met een maximale breedte van 1/4 van het dakvlak;
      3. tussenlid als verbinding van dakdelen, plat afgedekt en ondergeschikt aan de dakdelen (hoogte zichtbaar lager dan laagstgelegen nok van (bij)gebouw, minimaal 0,50 m). Ten opzichte van de gevels minimaal 0,50 m terug liggend zijn.

   Voor zover hierboven niet anders genoemd worden afstanden loodrecht en maten buitenwerks gemeten.

2 Gereserveerd voor:
   a. milieuwaarden;
   b. odeur;
   c. Lden.

B

Afdeling 1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 1.2 Voorrangsregels

Artikel 1.3 Voorrangsregels bouwen en gebruik

In het geval dat er sprake is van strijdigheid tussen de regels over activiteiten gaan de regels in HOOFDSTUK 4, HOOFDSTUK 5 en HOOFDSTUK 6 voor op de regels in afdeling AFDELING 22.2.

Artikel 1.4 Van toepassing verklaring

Artikel 22.29 tot en met 22.31 zijn van toepassing op de locatie Ambtsgebied zonder plangebied.

C

Het opschrift van hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 2 Gebiedsaanwijzingen en doelen

D

Artikel 2.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.1 Geluidszone - Industrie en hogere waarden (tijdelijk)

Er is een Geluidzone - ~~industrie~~Industrielawaai die op grond van de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening is aangewezen. Deze blijft van kracht tot het moment dat er op basis van nieuwe berekeningen geluidsproductieplafonds worden vertaald naar omgevingswaarden zoals bedoeld in § 3.5.4.2 van het Bkl.
Binnen deze geluidszone kunnen hogere of gezamenlijke waarden voor geluidgevoelige gebouwen gelden die bij toepassing van artikel 4.103 lid 1 Besluit bouwwerken leefomgeving moeten worden toegepast.
De volgende hogere waarden zijn vastgesteld op de nader genoemde locaties:

- a. 55 dB(A) voor alle nieuwbouwwoningen binnen de geluidszone-industrielawaai die zijn gelegen tussen de Hoofdvaart, de ~~Scheierswijk~~Schreierswijk en het perceel Schreierswijk 2 te Gasselternijveen.

E

Het opschrift van artikel 2.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.3 ~~Wateropvang~~ Water

F

Na afdeling 2.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

AFDELING 2.4 Ontwikkelingsgebieden

Artikel 2.4 Schreierswijk, Gasselternijveen

Er is een Ontwikkelingsgebied Schreierswijk, Gasselternijveen dat vanaf 2026 zal worden ingericht als woongebied. Voor dit woongebied is een beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1a - Beeldkwaliteitsplan Schreierswijk, Gasselternijveen, opgesteld waarin diverse eisen voor de aanleg van het gebied en nieuwbouw daarbinnen zijn opgenomen.
Dit beeldkwaliteitsplan dient mede als toetsingskader voor de inrichting van het plangebied (waarover afspraken zijn gemaakt met externen die betrokken zijn bij de inrichting, en geldt tevens als beleidsregel in het kader van:

a. de beoordeling van omgevingsvergunningen voor het bouwen als bedoeld in artikel 5.10; en
b. de toetsing van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand van bebouwing op grond van artikel 22.7.

Artikel 2.5 Vonderpad, Gieterveen

Er is een Ontwikkelingsgebied Vonderpad, Gieterveen dat vanaf 2026 zal worden ingericht als woongebied. Voor dit woongebied is een Beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1b - Beeldkwaliteitsplan Vonderpad, Gieterveen, opgesteld waarin diverse eisen voor de aanleg van het gebied en nieuwbouw daarbinnen zijn opgenomen.
Dit beeldkwaliteitsplan dient mede als toetsingskader voor de inrichting van het plangebied (waarover afspraken zijn gemaakt met externen die betrokken zijn bij de inrichting, en geldt tevens als beleidsregel in het kader van:

a. de beoordeling van omgevingsvergunningen voor het bouwen als bedoeld in artikel 5.10; en
b. de toetsing van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand van bebouwing op grond van artikel 22.7.

G

Het opschrift van hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 3 Activiteiten - Algemene regels

H

Artikel 3.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.1 Voor wie geldt de regel?

Aan de regels in Hoofdstuk 3 t/m Hoofdstuk 12 wordt voldaan door degene die de activiteit verricht of ~~moet~~ laat verrichten, tenzij anders bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

I

Artikel 3.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.4 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

1 ~~Lijstaanhef...~~
~~a. Een maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet kan worden gesteld over de regels over activiteiten in dit omgevingsplan (Hoofdstuk 4 e.v.), tenzij anders is bepaald in dit omgevingsplan.~~
~~b. Een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet kan aan een omgevingsvergunning voor activiteiten in dit omgevingsplan (Hoofdstuk 4 e.v.) worden verbonden, tenzij anders is bepaald in dit omgevingsplan.~~
Een maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet kan worden gesteld over de regels over activiteiten in dit omgevingsplan (Hoofdstuk 4 e.v.), tenzij anders is bepaald in dit omgevingsplan.

2 Een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de wet kan aan een omgevingsvergunning voor activiteiten in dit omgevingsplan (Hoofdstuk 4 e.v.) worden verbonden, tenzij anders is bepaald in dit omgevingsplan.

~~2~~ 3 Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in Hoofdstuk 4 e.v., tenzij anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zich daartegen verzet.

~~3~~ 4 Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in Hoofdstuk 4 e.v. kan worden verbonden.

~~4~~ 5 Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.

5 6 Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift over de regels in Hoofdstuk 4 e.v. worden de oogmerken/doelen, met het oog waarop de regels in Hoofdstuk 2 en de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, in acht genomen.

J

Het opschrift van hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 4– Planologisch gebruik en andere gebruiksregels

K

Artikel 4.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.2 Oogmerken

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op de doelen en oogmerken die in Hoofdstuk 2 zijn gesteld. Op deze doelen en oogmerken kan worden ~~terug gevallen~~teruggevallen bij het verlenen van een omgevingsvergunning of het stellen van maatwerkvoorschriften.

L

Artikel 4.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.3 Specifieke zorgplicht bij gebruik en de staat van bouwwerken en open erven en terreinen

1 De eigenaar, bezitter en degene die een bouwwerk of open erf of terrein gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik of de staat van een bouwwerk of open erf tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

2 Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten in, op of aan een bouwwerk of een openterrein of erf overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen of niet te laten voortduren, waarbij onder overlast en hinder in elk geval wordt verstaan:
   a. het op hinderlijke wijze verspreiden van rook, roet, walm, stof, stank, vocht of irriterend materiaal;
   b. het veroorzaken van overlast door geluid, trilling, dieren of verontreiniging; en
   c. het nalaten van het normale onderhoud waardoor het bouwwerk of het open erf of terrein zich niet in een dusdanig nette staat bevindt dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat.

3 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken, bedoeld in afdeling 6.2 van het ~~Besluitbouwwerken~~Besluit bouwwerken leefomgeving.

4 Met het oog op het waarborgen van de veiligheid wordt een bouwwerk, open erf of terrein niet gebruikt als door of namens het bevoegd gezag is meegedeeld dat dit in verband met bouwvalligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk gevaarlijk is.

M

Artikel 4.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.5 Woongebied

1 Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen Woongebied alleen gebruiksactiviteiten verricht die gericht zijn op de doelen gesteld in artikel 2.2 met dien verstande dat op bouwpercelen uitsluitend is toegestaan:
a. wonen, al dan niet in combinatie met;
b. een aan huis verbonden beroep, mits voldaan wordt aan het gestelde in artikel 4.8;
c. een bed & breakfast, mits voldaan wordt aan het gestelde in artikel 4.11.

N

Artikel 4.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.7 Geluidgevoelig gebouw toevoegen in geluidsaandachtsgebied

Het is verboden een geluidgevoelig gebouw toe te voegen of een geluidgevoelige ruimte toe te voegen indien het geluid op de gevel vanwege één of meerdere wegen of binnen de ~~**Geluidszone - Industrielawaai**~~ Geluidzone - Industrielawaai meer bedraagt dan de waarden opgenomen in de onderstaande tabel, dan wel een vastgestelde hogere waarde of vast te stellen gezamenlijke waarden, of een door andere bestuursorgaan vastgestelde omgevingswaarde.

Geluidbronsoort	Waarde ter plaatse
provinciale weg / rijksweg	50 ~~Lden~~L_{den}
gemeenteweg / waterschapsweg	53 ~~Lden~~L_{den}
Lokale- of hoofdspoorweg	55 ~~Lden~~L_{den}
Industrieterrein	50 ~~Lden~~ L_{den} / 40 ~~Lnight~~L_{night}

O

Artikel 4.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.8 Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is op een woonperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. het gebruik vindt plaats in gebouwen, niet zijnde vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep niet meer bedraagt dan één derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel en niet meer dan 50 m^2;
c. degene die de activiteiten in de woning uitvoert is de hoofdbewoner van de woning;
d. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
e. detailhandel aan huis is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
f. de activiteiten ~~dient~~dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
g. de in dit plan opgenomen regels over milieubelastende activiteiten zijn van toepassing op deze activiteit met dien verstande dat met maatwerkvoorschriften geen hogere (grens)waarden mogen worden vastgesteld~~;~~.

P

Artikel 4.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.9 beroep aan huis buiten het hoofdgebouw of ander beroep

1 Het is verboden om zonder omgevingsvergunning andere activiteiten dan een aan huis verbonden beroep uit te voeren of in afwijking van de voorwaarden genoemd in artikel 4.8 activiteiten uit te voeren.

2 Een omgevingsvergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de eisen genoemd in artikel 4.8 en de volgende criteria:
a. het beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit bedraagt niet meer dan één derde deel van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning inclusief de bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
b. het beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 50 m² bedraagt;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid en de bestaande parkeerbelasting, het straat- en bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden en rechten van omliggende functies of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder de woonsituatie op omliggende percelen, mede bezien vanuit privacy en schaduwwerking;

3 Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. het adres waar de activiteit wordt uitgeoefend;
b. de contactgegevens van de bewoner, tevens ondernemer die het beroep gaat uitoefenen;
c. een beschrijving van de activiteiten;
d. een tekening met de plaats waar de activiteiten in de gebouwen of op het erf zullen ~~plaats vinden~~plaatsvinden;
e. erfinrichtingsplan met inpassing van benodigde parkeervoorzieningen.

Q

Het opschrift van hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK 5– Activiteit - bouwen en in stand houden

R

Artikel 5.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

1 Dit hoofdstuk gaat over het bouwen en instandhouden van bouwwerken.

S

Artikel 5.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.3 Specifieke regels over maatwerkvoorschriften

1 ~~Lijstaanhef~~ Een maatwerkvoorschrift zoals bedoeld in artikel 3.4 kan worden gesteld over de regels over bouwactiviteiten in hoofdstuk 5, tenzij anders is bepaald en in ieder geval met uitzondering van de bepalingen over meet- en rekenmethoden.~~:~~
~~a. Een maatwerkvoorschrift zoals bedoeld in artikel 3.4 kan worden gesteld over de regels over bouwactiviteiten in hoofdstuk 5, tenzij anders is bepaald en in ieder geval met uitzondering van de bepalingen over meet- en rekenmethoden;~~
~~b. Ten aanzien van maatvoeringen mag met een maatwerkvoorschrift in het algemeen worden afgeweken tot maximaal 10% en ten hoogste 1 meter (bij bouwhoogtes) met dien verstande dat op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan afwijkend (maatwerk)voorschrift kan worden kan worden vastgesteld tot maximaal 25%.~~

2 Ten aanzien van maatvoeringen mag met een (maatwerk)voorschrift in het algemeen worden afgeweken tot maximaal 10% en ten hoogste 1 meter (bij bouwhoogtes) met dien verstande dat op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan afwijkend (maatwerk)voorschrift kan worden vastgesteld.

~~2~~ 3 Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift over de regels in dit hoofdstuk worden de oogmerken, opgenomen in artikel 5.2, in acht genomen.

T

Artikel 5.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.6 Bouwen van hoofdgebouwen/woningen

1 De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9 m, met dien verstande dat bij omgevingsvergunning, zoals bedoeld in afdeling 5.3, voorschriften kunnen worden gesteld over een afwijkende maximale goothoogte indien:
   a. hierover in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan specifieke eisen zijn opgenomen;
   b. de bouwhoogte niet aansluit bij bestaande omliggende bebouwing.

2 De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m, met dien verstande dat bij omgevingsvergunning, zoals bedoeld in afdeling 5.3, voorschriften kunnen worden gesteld over een afwijkende maximale goothoogte indien:
   a. hierover in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan specifieke eisen zijn opgenomen;
   b. de goothoogte niet aansluit bij bestaande omliggende bebouwing.

3 Hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap met een dakhelling van minimaal 40 en maximaal 60 graden, met dien verstande dat bij omgevingsvergunning, zoals bedoeld in afdeling 5.3, voorschriften kunnen worden gesteld indien hierover in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan specifieke eisen zijn opgenomen.

4 De diepte (voorgevel tot achtergevel) van een hoofdgebouw bedraagt bij vrijstaande en ~~2~~ twee-~~aaneen~~onder-één-kap gebouwde woningen ten hoogste 15 m en bij rijenwoningen ten hoogste ~~12m~~12 m, met dien verstande dat bij omgevingsvergunning, zoals bedoeld in afdeling 5.3, voorschriften kunnen worden gesteld indien hierover in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan specifieke eisen zijn opgenomen.

5 De afstand van een hoofdgebouw tot de perceelgrens bedraagt (met uitzondering van de perceelgrens waar rijen of twee~~-~~-onder~~-1 dak~~-één-kap woningen aaneen zijn gebouwd) niet minder dan 3 m, met dien verstande dat als er in een door de gemeenteraad vastgesteld Beeldkwaliteitsplan een rooilijn voor hoofdgebouwen is opgenomen er achter deze rooilijn moet worden gebouwd.

U

Afdeling 5.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 5.3 Bouwactiviteiten met vergunningplicht

Artikel 5.10 Beoordelingsregels omgevingsvergunning nieuwbouwlocaties (vervangt artikel 22.29 -22.31)

1 De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt alleen verleend als:
   a. de beoogde activiteiten in het aangevraagde bouwwerk in overeenstemming zijn met de regels in hoofdstuk 4;
   b. de regels niet in strijd zijn met het gestelde in afdeling 5.2, met dien verstande dat het bevoegd gezag afwijkende voorschriften kan geven indien kan worden voldaan aan de in artikel 5.11 opgenomen specifieke stedenbouwkundige beoordelingskaders;

   c. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de welstandscriteria die zijn opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregel Welstandsnota. Indien voor een ~~gebied~~ ontwikkelingsgebied, zoals bepaald in Afdeling 2.4, door de gemeenteraad een ~~Beeldkwaliteitsplan~~beeldkwaliteitsplan is vastgesteld en de beoordelingscriteria in dat ~~Beeldkwaliteitsplan~~beeldkwaliteitsplan in strijd zijn met de criteria uit de Welstandsnota dan zijn de criteria uit het ~~Beeldkwaliteitsplan~~beeldkwaliteitsplan bepalend;

d. voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is Hiervan is in woongebieden in ieder geval sprake indien bij vrijstaande woningen en twee-aaneen-gesloten woningen 2 parkeerplaatsen op eigen erf en bij hoekwoningen 1 parkeerplaats op eigen erf worden aangelegd en in stand worden gehouden. zie voor nadere regeling over voldoende parkeergelegenheid artikel 5.5.

e. ~~in het geval de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie:~~

~~1. de toelaatbare kwaliteit van de bodem in de zin van artikel 5.10, tweede lid niet wordt overschreden; of~~

~~2. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Aan een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die op deze wijze wordt verleend wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen.~~

in het geval de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie:

1. de toelaatbare kwaliteit van de bodem in de zin van artikel 5.10, tweede lid niet wordt overschreden; of
2. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Aan een omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die op deze wijze wordt verleend, wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er één of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen.

2 Voor de toepassing van dit artikel geldt het volgende:
a. De kwaliteit van de bodem, bedoeld in lid 1 onder h, sub 1, is toelaatbaar indien deze voldoet aan de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving.
b. Er is sprake van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 ~~m3~~ m^3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit.
c. Het zinsdeel “in meer dan 25 m^3 bodemvolume” is niet van toepassing voor zover het gaat om aanwezigheid van asbest.

3 Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk van tijdelijke aard mag in afwijking van het gestelde in artikel 5.10, eerste lid, onder b toch worden verleend als het niet in overeenstemming is met het gestelde onder b en het bevoegd gezag van oordeel is dat het bouwwerk gezien de tijdelijkheid toch acceptabel is. In dat kader worden de redelijke eisen van welstand (c) minder zwaar meegewogen.

Artikel 5.11 specifieke beoordelingskaders voor het afwijken van algemene bouwregels bij verlening van een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning bedoeld in artikel 5.10, eerste lid wordt verleend indien:
a. een bouwwerk naar het oordeel van het bevoegd gezag qua bouwmassa niet in ernstige mate afwijkt van omliggende bebouwing en niet in strijd is met ~~de beleidsregels die zijn vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgesteld~~het Beeldkwaliteitsplan voor het betreffende ~~gebied~~ontwikkelingsgebied, zoals bepaald in Afdeling 2.4;
b. het betreft de bouw van een antenne-installatie voor telecombedrijven, mits:
   1. uit onderzoek blijkt dat site-sharing bij bestaande antenne-installaties of bestaande hoge(re) gebouwen niet mogelijk is;
   2. de antenne-installatie de mogelijkheid biedt tot site-sharing en roaming;
   3. niet wordt gebouwd op en bij monumenten, in het beschermd stads- en dorpsgezicht of op en bij karakteristieke bebouwing;

4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 40 m;
5. de ontwikkeling past binnen de kaders van het geldende gemeentelijke antennebeleid;

c. het betreft het vergroten van het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen, met het oog op verduurzaming (betere isolatie), waarbij maximale maatvoeringseisen en bouwgrenzen worden overschreden, mits:
   1. de maximale maatvoeringseisen met niet meer dan 10% en bouwgrenzen met niet meer dan 1 m worden overschreden, waarbij de afstand tussen hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m blijft bedragen;
   2. deze afwijkmogelijkheid niet van toepassing is op monumenten, beschermde dorps- en stadsgezichten en karakteristieke bebouwing;

~~het vergroten van het bouwvolume van hoofd- en bijgebouwen, met het oog op verduurzaming (betere isolatie), waarbij maximale maatvoeringseisen en bouwgrenzen worden overschreden, mits:~~

d. het betreft toestaan van een tijdelijke woonunit bij het verbouwen van een (bedrijfs-)woning, mits:
   1. het gaat om een bestaande (bedrijfs-)woning (niet zijnde een recreatiewoning), met dien verstande dat deze regeling niet geldt voor nieuwbouw;
   2. het plaatsen van de tijdelijke woonunit noodzakelijk is;
   3. de tijdelijke woonunit uitsluitend wordt geplaatst voor de duur voor zolang dit noodzakelijk is voor het verbouwen van de woning, met een maximum van 24 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning;
   4. de tijdelijke woonunit nadat deze niet meer noodzakelijk is voor de verbouw van de woning, direct wordt verwijderd;

e. het betreft de bouw van zonnepanelen in het achtererfgebied;
   1. de maximale bouwhoogte 1,5 m bedraagt;
   2. de maximale oppervlakte van de grond- of veldopstelling per bestemmingsvlak 50 m^2 bedraagt;
   3. de zonnepanelen landschappelijk worden ingepast middels een erfinrichtingsplan;
   4. er aangetoond is dat de zonnepanelen niet op het dak kunnen worden geplaatst;

V

Het opschrift van afdeling 6.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 6.1 Bouwrijp maken en ~~Infrastuctuur~~Infrastructuur

W

Artikel 6.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.1 Verbod zonder omgevingsvergunning voor aanleggen van nieuwe wegen

1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning nieuwe wegen aan te leggen of te verleggen of nieuwbouwlocaties bouwrijp te maken, met uitzondering van:
   a. het bouwrijp maken en aanleggen van wegen op ontwikkelingsgebieden locaties ~~die bij een wijzigingsbesluit (artikel A) omgevingsplan zijn~~zoals aangewezen ~~als nieuwbouwlocatie~~ in afdeling 2.4 en waarover met het college van Burgemeester en Wethouders een overeenkomst is gesloten over kostenverhaal en de uitvoering van werkzaamheden, en onder de voorwaarde dat de ontsluiting van deze wegen op bestaande wegen ~~plaats vindt~~plaatsvindt ter plaatse van de gebiedsaanduiding Ontsluiting;
   b. het aanleggen van tijdelijke bouwwegen;

c. het aanleggen van nieuwe voet- en fietspaden of in beperkte mate verleggen van wegen mits omwonenden hierover vooraf zijn geïnformeerd en gelegenheid hebben gekregen hierover naar de gemeente te reageren.

2 Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als het bevoegd gezag van oordeel is dat er duidelijke afspraken zijn gemaakt over de uitvoering van het bouwrijp maken en voor zover nodig het kostenverhaal.

3 Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden geleverd:
a. een overzicht van alle uit te voeren werkzaamheden;
b. een planning van de werkzaamheden;
c. te verwachten (verkeers)maatregelen die moeten worden genomen.

X

Artikel 6.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.3 Specifieke maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan specifieke maatwerkvoorschriften vaststellen ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden ~~bedoelde~~bedoeld in artikel 6.2 met het oog op een goede stedenbouwkundige en verkeerskundige inrichting en de kwaliteit van gebruikte materialen voor de infrastructuur en groeninrichting voor nieuwbouwlocaties.

Y

Artikel 6.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.4 Verbod op dempen en verharden

Het is verboden ~~ter plaatse van de locatie~~ ~~**Wateropvang**~~ aanlegactiviteiten te verrichten, zoals het dempen van sloten of het bebouwen of verharden van gronden, waardoor de doelen omschreven in artikel 2.3 worden tegen gegaan.

Z

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Informatie objecten

~~*Ambtsgebied zonder plangebied*~~	~~/join/id/regdata/gm1680/2026/locatiegroep_492be8c6356f4c27b78008d4bd12fb4e/nld@2026-03-17;1~~
~~*Geluidzone - industrie*~~	~~/join/id/regdata/gm1680/2026/locatiegroep_9e07e5a3dc374faca9dbafb97c4feed8/nld@2026-03-17;1~~
~~*Ontsluiting*~~	~~/join/id/regdata/gm1680/2026/locatiegroep_626ed4dac07a40cb9e8fdfc0f9ef6043/nld@2026-03-17;1~~
~~*Water*~~	~~/join/id/regdata/gm1680/2026/gebiedsaanwijzing_23781749d4a14020ab0dff7ccb03a106/nld@2026-03-17;1~~
~~*Wonen*~~	~~/join/id/regdata/gm1680/2026/gebiedsaanwijzing_24e0fa4d06e44147ae85cf448146e746/nld@2026-03-17;1~~

Ambtsgebied zonder plangebied	/join/id/regdata/gm1680/2026/locatiegroep_492be8c6356f4c27b78008d4bd12fb4e/nld@2026-10-22;2
Bijlage 1a - Beeldkwaliteitsplan Schreierswijk, Gasselternijveen	/join/id/regdata/gm1680/2026/Bijlage1Beeldkwaliteitsplan/nld@2026-10-22;1
Bijlage 1b - Beeldkwaliteitsplan Vonderpad, Gieterveen	/join/id/regdata/gm1680/2026/bijlage1bkp/nld@2026-10-22;1
Geluidzone - Industrielawaai	/join/id/regdata/gm1680/2026/locatiegroep_58390874a5ea4724b30850c4b01ad24b/nld@2026-10-22;1
Ontsluiting	/join/id/regdata/gm1680/2026/locatiegroep_626ed4dac07a40cb9e8fdfc0f9ef6043/nld@2026-10-22;2
Ontwikkelingsgebied Schreierswijk, Gasselternijveen	/join/id/regdata/gm1680/2026/locatie_b556dd5757c6488a813eec286a08f583/nld@2026-10-22;1
Ontwikkelingsgebied Vonderpad, Gieterveen	/join/id/regdata/gm1680/2026/locatie_d5e98839f66446ada1f7a02835c03da5/nld@2026-10-22;1
Water	/join/id/regdata/gm1680/2026/locatiegroep_d8978118a5df4041b539ba2d951bd831/nld@2026-10-22;1
Wonen	/join/id/regdata/gm1680/2026/gebiedsaanwijzing_24e0fa4d06e44147ae85cf448146e746/nld@2026-10-22;2
Woongebied	/join/id/regdata/gm1680/2026/locatiegroep_97711d7ffbb447138f9c869a8552cc85/nld@2026-10-22;1

AA

Het opschrift van bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~BIJLAGE~~ Bijlage II ~~BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~ Bij artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen

BB

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Beeldkwaliteitsplannen

Bijlage 1a - Beeldkwaliteitsplan Schreierswijk, Gasselternijveen

Bijlage 1b - Beeldkwaliteitsplan Vonderpad, Gieterveen

CC

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 1.1 Begripsbepalingen en wijze van meten

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

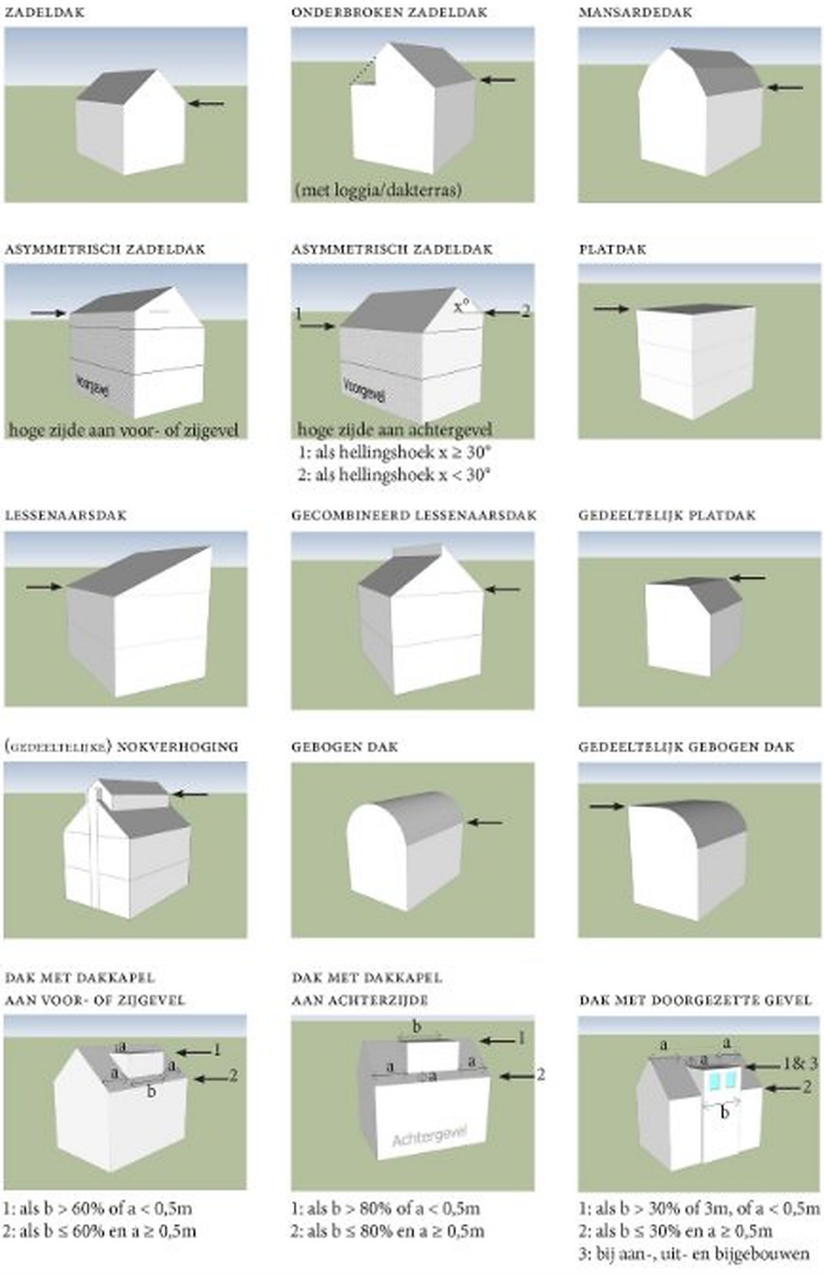
In Bijlage II bij dit Omgevingsplan staan begrippen die op de regelingen in dit omgevingsplan van toepassing zijn. Niet alle begrippen die in dit plan worden gehanteerd worden gedefinieerd want in veel gevallen kan ook worden verwezen naar de wettelijke begrippen uit de Omgevingswet en onderliggende AMvB'en de Omgevingsregeling. Mocht een begrip worden genoemd in bijlage 1 bij de omgevingsplan en ook in de Omgevingswet dan gaat de begripsbepaling in dit omgevingsplan (Bijlage II) voor.

Artikel 1.2 Wijze van meten

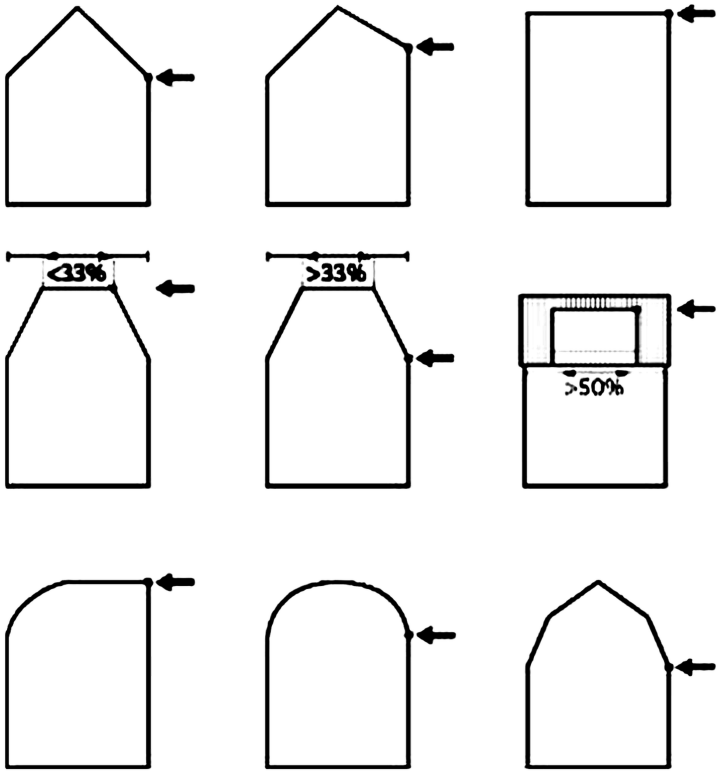
Afbeelding



Wijze van meten - goothoogte

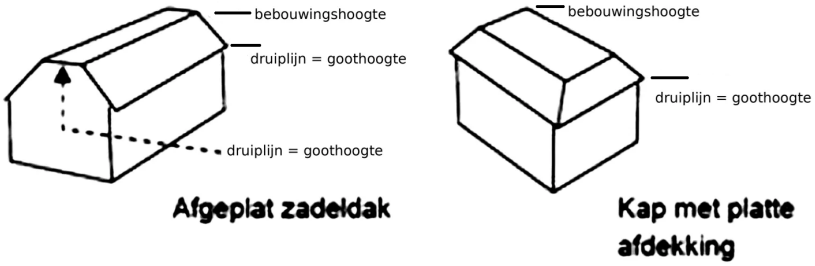


Wijze van meten - goothoogte bij kappen



Afbeelding: pijl wijst goothoogte aan bij verschillende dakvormen

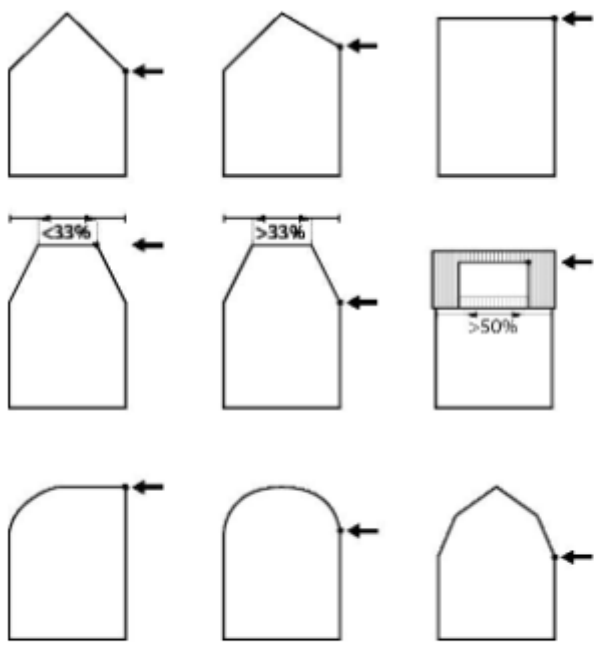
Bebouwingshoogtes en druiplijn



In lid 1 geeft de wijze van meten ten aanzien van de activiteit bouwen en in stand houden zoals opgenomen in hoofdstuk 5. Ter illustratie is hierboven weergegeven hoe de wijze van meten dient te geschieden.

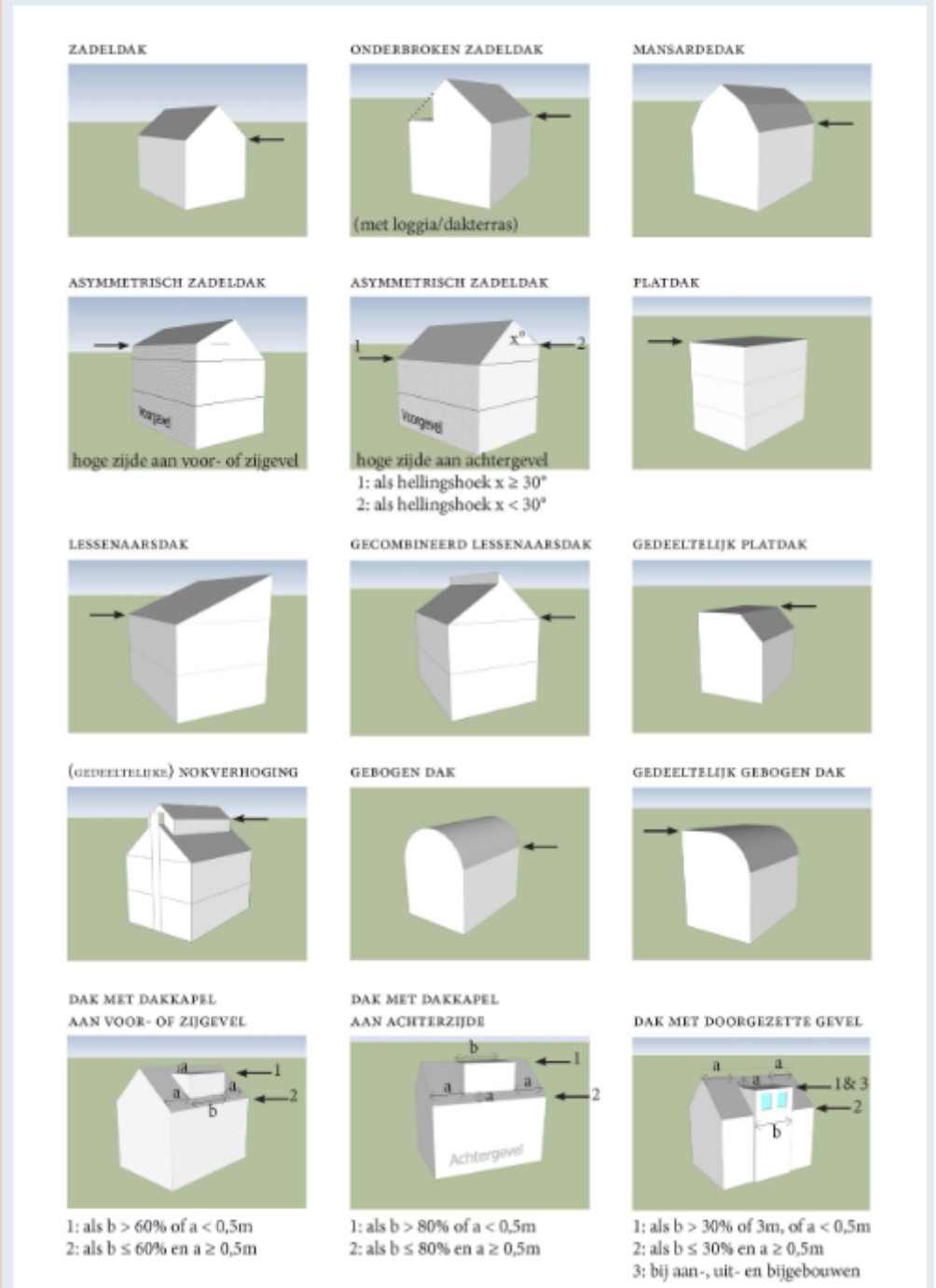
~~Ter illustratie zijn hieronder plaatjes weergegeven over de wijze van meten:~~

Afbeelding



Afbeelding: pijl wijst goothoogte aan bij verschillende dakvormen

Afbeelding Goothoogte



DD

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Dat geldt niet voor alle gebieden die in dit hoofdstuk worden opgenomen want bijvoorbeeld de aanwijzing van de bebouwingscontouren houtkap en jacht worden niet aangewezen met het doel hierover nadere regels te stellen maar gebeurt op grond van het Bkl (afdeling 5.2).

In dit hoofdstuk worden gebieden benoemd die met een bepaald doel in dit plan zijn opgenomen. In de regels over activiteiten (volgende hoofdstukken van dit omgevingsplan) zullen deze gebieden

in veel gevallen als werkingsgebied/locatie dan wel als gebiedsaanwijzing ter nadere aanduiding terugkomen.

De aanwijzing van de gebieden bevat een beschrijving waaruit het doel van de aanwijzing blijkt. Dit is deels als toelichting bedoeld maar kan ook dienen als basis om bij een motivering van een vergunning (binnenplanse omgevingsplanactiviteiten) of een maatwerkvoorschrift naar te verwijzen. Omdat in de aanwijzing zelf al het doel is omschreven is een nadere toelichting hieronder in de meeste gevallen niet aan de orde.

In dit hoofdstuk zullen in de toekomst nog andere gebiedsaanwijzingen worden opgenomen ~~in de toekomst~~. Dit kunnen voorschriftengebieden of soms ook aandachtgebieden. Ook kunnen gebieden worden aangewezen die ander waarden vertegenwoordigen zoals archeologische waarden en erfgoedwaarden of gebieden waar verschillende welstandsregimes kunnen gelden.

EE

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.3 ~~Wateropvang~~ Water

FF

Na sectie 2.3 wordt een sectie ingevoegd, luidende:

AFDELING 2.4 Ontwikkelingsgebieden

Nieuwe ontwikkelgebieden worden in deze afdeling toegevoegd.

GG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

In dit hoofdstuk zijn regels over planologisch gebruik en andere gebruiksregels opgenomen. Planologische gebruiksregels zijn opgenomen in afdeling 4.2. Dit zijn regels die van toepassing zijn in specifieke gebieden die al in hoofdstuk 2, afdeling ~~2.5~~2.2, zijn opgenomen. Het betreft in de eerste plaats gebruik ten behoeve van bepaalde functies per gebied. Dit werd in bestemmingsplannen onder de Wet ruimtelijke ordening geregeld via bestemmingsomschrijvingen en daaraan gekoppelde gebruiksregels.

De overige regels zijn niet of in mindere mate gebiedsgericht en worden daarom thematische regels genoemd (afdeling 4.3). Deze regels kunnen in verschillende gebieden gelden.

Bovenstaand is ook verwoordt in de artikelen over toepassingsbereik en oogmerken.

HH

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

zie ~~toelicht~~toelichting bij dit hoofdstuk

II

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.6 Woning toevoegen, splitsen of gebouw omzetten naar wonen

Dit artikel biedt de ~~gemeneteg~~gemeente de mogelijkheid om als gemeente te sturen op het gebruik van bouwwerken in het ~~algemeenten~~algemeen ten aanzien van huisvestingsbeleid.

JJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.3 Specifieke regels over maatwerkvoorschriften

Deze regels geven een specificatie op de regels over maatwerkvoorschriften uit artikel 3.4 voor wat betreft bouwactiviteiten. Dit artikel heeft betrekking op het geven van een los maatwerkvoorschrift als voor het geven van een voorschrift in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zoals opgenomen in afdeling 5.3.

KK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

§ 5.2.2 Bouwregels over de plaats en bouwmassa van bouwwerken

Deze paragraaf geeft stedenbouwkundige bouwregels. Indien een bouwwerk vergunningplichtig is op grond van afdeling 5.3 dan zijn deze regels beoordelingsregels zoals bedoeld in artikel ~~5.22~~5.10.

Artikel 5.6 Bouwen van hoofdgebouwen/woningen

In deze regels worden standaard maatvoeringen opgenomen waaraan hoofdgebouwen moeten voldoen. In deze regels wordt ook verwezen naar Beeldkwaliteitsplannen die voor bepaalde deelgebieden van toepassing zijn verklaard.

Bij nieuwbouwplannen wordt er altijd een Beeldkwaliteitsplan (Bkp) vastgesteld door de gemeenteraad. Een Bkp zal normaal gesproken als bijlage bij de motivering van het wijzigingsbesluit omgevingsplan (wop) worden opgenomen dat in het gemeenteblad op www.overheid.nl zal worden gepubliceerd en via Het Omgevingsloket - Regels op de kaart ook kan worden gevonden via een link. De gemeente zal haar Beeldkwaliteitsplannen ook publiceren op haar eigen website (al dan niet als onderdeel van de Welstandsnota).

Het Bkp heeft meerdere doeleinden. Het is een belangrijke basis voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied waarin wordt aangegeven wat openbaar gebied is en waar bouwkavels komen te liggen en waar gebouwd kan worden. Afhankelijk van de vraag of de gemeente voor de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan met een ontwikkelaar al veel over deze aanleg overeenkomt over aanleg van het nieuwe woongebied en het bouwen, worden regels over de aanleg van het openbaar gebied wel of niet in het omgevingsplan opgenomen (ook ten behoeve van het kostenverhaal).

Regels over het bouwen op bouwpercelen (en in openbaar gebied) worden normaal gesproken ook in een Bkp opgenomen in de vorm van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het bouwen, zoals de maximale bouwmassa van bouwwerken op het bouwperceel (denk aan maximale bouw- en goot- en bouwhoogten, diepte van hoofdgebouwen en nader plaatsbepaling van bouwwerken op het bouwpercee)l. Deze voorwaarden kunnen worden onderscheiden van de welstandseisen voor een gebied want die gaan over nadere detaillering van bouwwerken op het bouwperceel. Denk daarbij aan de architectonische kwaliteit van gebouwen zoals gevelindeling, kleurstelling en kapvorm. Soms is niet geheel duidelijk of bepaalde criteria nu onder de stedenbouwkundige of de welstandsbeoordeling moeten vallen maar dat onderscheid is met name van belang voor de vraag of er in het kader van de interne beoordeling van een omgevingsvergunning nog advies door derden moet worden gevraagd.

Het beeldkwaliteitsplan biedt de basis voor de regels in het omgevingsplan. De stedenbouwkundige en welstandstandseisen zouden daarom in de bouwregels kunnen worden overgenomen. Het is echter efficiënter om naar de eisen uit het Bkp te verwijzen in de regels mits dan wel duidelijk wordt aangegeven welke eisen uit het bkp hard zijn en waar in het kader van de beoordeling van een

vergunning voor het bouwen, zoals opgenomen in afdeling 5.3 van dit plan, nog nader over kan worden besloten door B&W aan de hand van de aangeleverde concrete bouwplannen. ~~Artikel~~ Artikel 5.6 ~~artikel 5.15~~ verwijst daarom in de eerste plaats naar de verschillende onderdelen in het Bkp en geeft in de regels daaronder de minimale bouweisen die aan de bebouwing gesteld worden en waar de vergunningverlener in ieder geval binnen dient te blijven. De welstandseisen die in het Bkp zijn opgenomen kennen geen vertaling met minimale eisen in ~~artikel~~ artikel ~~5.15~~5.6 van de regels. Dit komt omdat welstandsbeoording een wat andere werkwijze kende (voorheen ook niet in het bestemmingsplan werd geregeld) en de gemeente die oude werkwijze onder de Omgevingswet aanhoudt. Anders dan onder de oude wetgeving maakt de toets aan redelijke eisen van welstand nu deel uit van de omgevingsplantoets maar dit betekent niet dat de wijze van toetsing anders dient plaats te vinden. Voor de duidelijkheid wordt er echter bij nieuwbouwplannen vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet in het BKP aangegeven of de welstandsnota nog als beleidsregels voor de toetsing van kracht is of dat de welstandseisen uit het BKP die overnemen.

Bovenstaande wijze van regeling biedt als voordeel dat alle eisen voor de bebouwing in het BKP zijn te vinden. Dat maakt het voor aannemers en architecten makkelijker. Een ander voordeel is dat er op voorhand niet in het omgevingsplan al bouwvlakken maatvast worden aangegeven die vaak na het bouwrijp maken van een gebied en het uitzetting van de bouwplannen op het terrein niet kloppen. Bovendien biedt deze enigszins gewijzigde manier van regels stellen gelegenheid om bij het verlenen van een vergunning voor het bouwen nog aanpassingen kunnen worden gedaan zonder dat er opnieuw een uitgebreide procedure voor het aanpassen van het plan nodig is. Door de minimale stedenbouwkundige eisen die in ~~artikel~~ artikel ~~5.15~~5.6 zijn opgenomen komt daarentegen de rechtszekerheid niet in het geding.

lid 4:

Deze regel is opgenomen op grond het aspect wegverkeerslawaai en zorgt er voor dat woningen niet binnen het gebied waar het geluid van wegverkeer meer bedraagt dan de standaardwaarden geluid. (Voor de nieuwbouwwijk Schreierswijk is dit 19 m uit rand van de Kanaalhavenweg. Voor de Schreijerswijk (weg) is dit niet nodig: Zie Geluidrapport Spreen-)

~~OUD: Bij nieuwbouwplannen wordt er altijd een stedenbouwkundige schets opgesteld waarop de woningen en percelen zijn ingetekend. Op basis hiervan wordt het wijzgingsbesluit Omgevingsplan voor het nieuwbouwgebied opgesteld. Hierover wordt ook gecontracteerd met de initiatiefnemer/ontwikkelaar. De stedenbouwkundige schetsen zijn in de meeste gevallen nog niet maatvast ingetekend op een kadastrale ondergrond. Met het oog daarop worden bij nieuwbouwplannen geen bouwvlakken in het omgevingsplan opgenomen maar wordt verwezen naar de stedenbouwkundige schets waarbij het college van B&W bij vergunning op basis van dan ingediende maatvastte tekeningen de exacte locatie vaststelt waarop ook later weer het uitzetten van de bouw kan worden gebaseerd.~~

LL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

AFDELING 5.3 Bouwactiviteiten met vergunningplicht

Artikel 5.10 Beoordelingsregels omgevingsvergunning nieuwbouwlocaties (vervangt artikel 22.29 -22.31)

De beoordelingsregels zijn opgesteld met het oog op een beoordeling van de aanvraag of deze naast de in de bouwregels opgenomen gesloten normen (bouwhoogte/bouwvlak etc.) ook te kunnen toetsen op de meer open geformuleerde normstelling die refereert aan de doelstellingen uit dit plan (zie de oogmerken uit artikel 5.2)

De opsomming is afgeleid uit de eisen uit de Bruidsschat (artikel 22.29) maar kent eigen gemeentelijke aanvullingen. Artikel 5.10 vervangt dus ook artikel 22.29 e.v. ~~(Dit laatste blijkt uit het feit dat 22.29 e.v. in het **Omgevingsloket - Regels op de kaart** niet meer worden getoond als deze worden bekeken op de **Gekozen locatie**).~~

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk: het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zien op het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld, waarbij gestreefd wordt naar: een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte; een goede bouwhoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling; een

samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld (waaronder ook gevelindeling en kleurstelling) van de bebouwing en tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Dit alles tezamen wordt beschouwd als redelijke eisen van welstand. De Welstandsnota blijft ook onder de Omgevingswet en dit omgevingsplanoop dezelfde manier als beleidsregel werken zoals ook is omschreven in artikel 4.19 Omgevingswet. Bij de beoordeling hiervan wordt een advies van een adviescommissie Omgevingskwaliteit betrokken. ~~**De gemeenteraad heeft in het najaar van 2023 een Verordening op de gemeentelijke adviescommissie voor Omgevingskwaliteit vastgesteld.**~~

Parkeersituatie: Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid.

Verkeersveiligheid: Een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichthoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten.

Cultuurhistorische waarden: Bij omzetting moet rekening worden gehouden met het instandhouden en het beschermen van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden: Er dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden bij omliggende gronden, in die zin dat deze niet onevenredig negatief kunnen worden beïnvloed.

En daarnaast gaat het hierbij ook om het behoud van voldoende open ruimte, lucht en groen op bouwpercelen en het voorkomen van hinder en overlast in de vorm van te veel schaduwwerking of privacy-verlies. Om aan te geven dat de gemeente hier expliciet ook voorwaarden aan kan stellen zijn deze criteria expliciet toegevoegd aan dit artikel.

Hierbij wordt expliciet aangegeven dat de gemeente middels maatwerkvoorschriften met vergunningvoorschriften kan bijsturen op het behoud van buitenruimte op bouwpercelen en het voorkomen dat een perceel verstoken raakt van daglicht door te veel schaduwwerking van omliggende bebouwing. Met het oog op deze mogelijkheden is in de regels ook niet meer overal een maximum bebouwingspercenmtage opgenomen, zoals dat wel in bestemmingsplannen soms was opgenomen.

Lid 3 heeft betrekking op de oude afwijkingsmogelijkheid uit Wabo, zoals die ook in artikel 22.29 lid 2 onder b is opgenomen en biedt gelegenheid om voor *tijdelijke* bouwwerken af te wijken van de bouwregels over maatvoering en situering.

Artikel 5.11 specifieke beoordelingskaders voor het afwijken van algemene bouwregels bij verlening van een omgevingsvergunning

Dit artikel geeft onder a het algemeen beoordelingskader waarbij door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplannen als beleidsregel voor nadere toetsing zijn opgenomen. Zie over Beeldkwaliteitsplannen de toelichting op ~~artikel~~ artikel 5.6.

MM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.101 Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony's voor het berijden: afstand

Voor landbouwhuisdieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden geen waarden, maar is het uitgangspunt dat afstanden worden aangehouden. Deze afstanden zijn in dit artikel opgenomen. Het gaat hierbij om vaste afstanden: de afstand is niet gekoppeld aan het aantal landbouwdieren.

In dit omgevingsplan wordt onder landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor verstaan: landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld met uitzondering van pelsdieren. Deze begripsbepaling staat opgenomen in Bijlage ~~1~~II bij dit omgevingsplan.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 4, eerste lid, van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.117, eerste lid, van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voor dit artikel geldt dat als in een geurverordening op grond van artikel 6 van de voormalige Wet geurhinder en veehouderij een andere afstand is vastgesteld dan de afstand in dit artikel, die andere

afstand uit de geurverordening voorrang heeft op de afstand zoals opgenomen in dit artikel. Dit is geregeld in artikel 22.1 van dit omgevingsplan. Deze voorrang werkt ook door in de volgende artikelen van deze paragraaf over de eerbiedigende werking.

NN

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.150 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel wordt aangegeven welke normen gehanteerd worden voor het meten van emissiegrenswaarden. Artikelen met normbladen voor het bemonsteren van afvalwater schrijven niet voor dat het afvalwater moet worden bemonsterd, maar wel wat er moet gebeuren áls er wordt bemonsterd. Er zijn normen opgenomen voor het bemonsteren, conserveren en ontsluiten. Ook zijn de analysemethoden die moeten worden gebruikt voor de stoffen waaraan in deze paragraaf emissiegrenswaarden worden gesteld voorgeschreven. De versies van de NEN-EN-normen zijn opgenomen in de begripsbepalingen van bijlage ~~I~~II.

Als er wordt bemonsterd, moeten de monsters volgens NEN 6600-1 worden geconserveerd om te voorkomen dat in de monsters verandering optreedt voor de te analyseren parameter tussen het moment van bemonstering en het moment van analyse. Omdat de emissiegrenswaarden die zijn gesteld betrekking hebben op het totaal van opgeloste en niet opgeloste stoffen in het afvalwater, is het van belang dat het monster niet gefilterd wordt en dat de stoffen die zich onopgelost in het afvalwater bevinden meegenomen worden in de analyse.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aa en Hunze ziet kansen voor (kleinschalige) uitleglocaties voor woningbouw om een impuls te geven aan de vitaliteit van de dorpen. De gemeente streeft naar een woningvoorraad die zoveel mogelijk past bij de woonwensen, inkomens, levensfase en huishoudenssamenstelling van de inwoners. Daarvoor heeft de gemeente het voornemen om aan de noordwestwijde van het dorp Gieterveen, grenzend aan het Vonderpad, woningbouw te realiseren. De uitbreiding bestaat uit 40 woningen. De locatie wordt zowel qua omvang als ligging nabij het dorp geschikt geacht.

Op grond van het geldende omgevingsplan van gemeente Aa en Hunze is deze ontwikkeling niet mogelijk. Daarom moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Dit wijzigingsbesluit biedt hiertoe het juridisch-planologische kader. In voorliggende motivering worden alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld, ten behoeve van het motiveren van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging plangebied

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal in het rode kader weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp Gieterveen, ten noorden van de straat 'Vonderpad' in de gemeente Aa en Hunze. Het plangebied ligt in een door groen gedomineerd gebied en wordt aan de oost- en westzijde begrenst door een strook bos. In het oosten loopt ten behoeve van de ontsluiting een stuk door tot de Veenakkers.

Globale begrenzing projectgebied



In het noorden wordt het plangebied begrenst door natuur en agrarische grond. Direct aan de zuidkant van het plangebied is bebouwing van het dorp Gieterveen gelegen. Het plangebied staat kadastraal bekend als Gieten, sectie I, nummers 49 en deels 48 en 38.

1.3 Omgevingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gieterveen Dorp 2005', uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan, van toepassing. Momenteel is het betreffende plangebied bestemd als '(Agrarische) Cultuurgrond (AG)', 'Groen voorzieningen (G)' en 'Park/bebossing (PBO)'. In de huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de locatie van de huidige bestemming te wijzigen naar wonen. Dit volgt uit artikel 27, lid b van het bestemmingsplan.

Uit het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid blijkt de intentie van de gemeente destijds om op termijn woningbouw in Gieterveen te realiseren.

Geldende plankaart Gieterveen, werkingsgebied globaal in het rode kader weergegeven



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante instructieregels en beleid behandeld, hier wordt per overheidslaag gekeken. Dit betreft ook de omgevingsaspecten. De uitvoerbaarheid, inclusief participatie, wordt behandeld in hoofdstuk 4. Tot slot volgt er een conclusie of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in hoofdstuk 5. Deze motivering volgt, gelet op de herkenbaarheid, grotendeels de indeling van het 'Format motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (gemeente Aa en Hunze, januari 2024).

De regels met betrekking tot het plangebied worden behandeld in de regeling die als bijlage A is toegevoegd aan dit wijzigingsbesluit.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een ontwikkellocatie in het dorp Gieterveen ten noorden van de straat 'Vonderpad'. Het plangebied heeft in de huidige situatie vooral een groen en rustig karakter. De omvang van het plangebied bedraagt circa 2,5 hectare en grenst grotendeels aan de achterzijden van bestaande bebouwing. Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit agrarische cultuurgrond, terwijl het oostelijke deel bestaat uit openbare groenvoorziening. Ook wordt het terrein in de huidige situatie gebruikt als evenemententerrein.

Onderstaand is de huidige situatie in het plangebied weergeven:

Huidige situatie bovenaanzicht



Huidige situatie aanzicht entrée Vonderpad



2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Voorgenomen situatie

Het planvoornemen is om in het plangebied een uitbreiding te realiseren van 40 woningen. In de toekomstige situatie voegt het plangebied zich op een natuurlijke wijze in de groene omgeving. De ontwikkeling van deze locatie vormt daardoor een voortzetting van de bestaande omgeving. De bebouwing schikt zich naar het groen en de omgeving.

Voorgenomen ontwikkeling



Stedenbouwkundige opzet

Voor de realisatie van woningbouw in het plangebied gelden een aantal randvoorwaarden, deze zijn opgenomen in Bijlage 1 - Ambitiedocument Gieterveen.

Hieronder worden de randvoorwaarden kort opgesomd:

- Net als bij de woonwijk aan de zuidzijde zijn vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en geschakelde woningen tot maximaal vier in één rij mogelijk.
- Alle woningen bestaan uit één laag met een kap met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter.
- De daken bestaan uit zadeldaken of schilddaken of een combinatie van beide.
- De woningen zijn met de voorzijde gericht naar de weg en de voorgevels zijn voorzien van gevelopeningen.
- De woningen op straathoeken hebben twee gevels, die zijn gericht naar de weg en beide gevels zijn voorzien van gevelopeningen.
- Bijgebouwen staan achter de naar de weg gerichte gevels.
- Zonnepanelen op hoofdgebouwen en/of op bijgebouwen.
- Het bestaande bos en de bomen langs de paden blijven zo veel als mogelijk intact.
- De breedte van de bermen afstemmen op de benodigde ruimte voor de bomen en de kabels en leidingen.
- De bestaande wandel- en fietspaden blijven intact.
- De bestaande woningen grenzen met de achtertuinen aan dit pad met bomen. De nieuwe woningen spiegelen zich aan de bestaande woningen en hebben ook achtertuinen, die grenzen aan het pad.
- Voor de nieuwe toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer zijn twee mogelijkheden:
  1. aansluiten op het Vonderpad aan de zuidzijde;
  2. bij geschakelde woningen onder één kap parkeren op openbare parkeerplaatsen waarbij het plaatsen van laadpalen mogelijk is.
- Door verharding van het oppervlak is het noodzakelijk zorg te dragen voor een goede waterberging in het planontwerp.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Zie Bijlage 2 - Beeldkwaliteitsplan. De indeling van de bouwpercelen volgt de loop van de natuurlijke omgeving, de wegen en sloten, en past zich in tussen de bestaande bossen. Met respect voor deze context voegt het plan zich op een logische wijze toe aan het dorp. De woningen zijn straatgericht, waarbij op enkele hoeken de woningen tweezijdig georiënteerd zijn. De architectonische samenhang wordt bijeengehouden door de kleinschaligheid en het dorpse karakter. Dit wordt bereikt middels kleine volumes met lage goten en bescheiden nokhoogtes. Om voldoende variatie in volume en differentiatie in programma te realiseren, worden er drie woningtypen gerealiseerd: rijwoningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen.

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor beoordelingen van bouwplannen.

3 Motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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 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.

3.1 Rijk

In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreffen 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 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's Bkl

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 door 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		
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)

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf motivering
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)

3.1.1 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

In het plangebied worden kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt, namelijk woningen. De EV-signaleringskaart is geraadpleegd om eventuele risico's wat betreft omgevingsveiligheid in kaart te brengen, zie onderstaande afbeelding. De risico's zijn onderverdeeld in buisleidingen, activiteiten en wegen, spoorwegen en waterwegen.

Omgevingsveiligheid



Kaart met aandachtsgebieden. Het plangebied is met een rood kader aangegeven. (Bron: Kaarten | Atlas Leefomgeving, z.d.)

Buisleidingen

Bovenin het plangebied bevindt zich een gasleiding van Gasunie. Hierdoor is er een brandaandachtsgebied binnen het plangebied. Er worden in dit stuk echter geen kwetsbare gebouwen gerealiseerd. Op dit gedeelte van het plangebied komt een weg.

Activiteiten

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle activiteiten.

Wegen, spoorwegen en waterwegen

In de nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

3.1.2 Waterbelang

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 bevat 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

Ten behoeve van het plan is de digitale watertoets op 16 oktober 2025 uitgevoerd. Hiermee wordt het waterschap tijdig benaderd om hun inbreng te geven aan het plan. Het voornemen bestaat uit het realiseren van in totaal 40 woningen in Gieterveen. Het betreft een gebiedsontwikkeling aan de noordzijde van het dorp. Het betreft een gebiedsontwikkeling waarbij circa 4.660 m² aan woningverharding en circa 3.590 m² aan wegverharding wordt aangelegd, wat samen neerkomt op ongeveer 8.250 m² verhard oppervlak.

Waterberging en rioolplan

Ten behoeve van het plan is een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden wat betreft waterberging, en is een rioolplan opgesteld. Deze zijn bijgevoegd als Bijlage 3 - Waterberging en Bijlage 4 - Rioolplan. Voor watercompensatie geldt dat per m² verhard oppervlak 90 liter moet worden gecompenseerd. Voor de openbare verharding van 3.590 m² is 332 m² compensatie nodig. Uit infiltratietesten blijkt dat de verharding van de woningen kan infiltreren.

Grondwater en oppervlaktewater

Ten westen van het projectgebied neemt de grondwaterstand toe. De GHG ligt hier tussen de 0,8 en 1 meter. De locatie wordt omsloten door schouwsloten die afwateren op de Beek. Het gemiddelde winterpeil is 0,8 m +NAP. Het zomerpeil is 1,2 m +NAP.

Waterberging openbaar terrein

Voor het openbare terrein wordt een hemelwaterafvoer (HWA) met waterberging ontworpen. Dit systeem verwerkt circa 0,359 hectare verhard oppervlak, bestaande uit toegangswegen en stoepen die niet via bermenfiltratie afwateren. Het ontwerp zorgt voor tijdelijke berging en vertraagde afvoer van regenwater, waarmee wateroverlast wordt voorkomen. De waterberging zal gerealiseerd worden ten westen van het plangebied, in het bos. Zie onderstaande afbeelding voor een schematische weergave van het systeem.

Waterberging



Hemelwaterafvoer en infiltratie

Voor het openbare terrein wordt een HWA-systeem met waterberging ontworpen. Het systeem verwerkt 0,359 hectare verhard oppervlak, vooral wegen en stoepen zonder bermeninfiltratie. De gemeente heeft voorkeur voor verwerking van dakwater op eigen terrein. Uit testen blijkt dat dit kan. Dakwater en water van privéverharding wordt afgevoerd naar tuin of perceel en infiltreert daar. Hierdoor wordt het riool ontlast.

Conclusie

Het waterbelang vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.3 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) 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 CO2.

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

Niet in betekenende mate

Onder de standaardgevallen NIBM vallen onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan. De grens voor een standaardgeval NIBM ligt bij één ontsluitingsweg bij 1.500 woningen. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 40 woningen. Het blijft daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens.

Daarnaast bevindt het plangebied zich buiten de aandachtsgebieden. Het plan kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Goed woonklimaat

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd NIBM-project betreft, moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland. De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Uit de grootschalige concentratiekaarten blijkt dat in het projectgebied de achtergrondniveaus voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in alle jaren onder de grenswaarden liggen.

Conclusie

Het project moet worden beschouwd als een NIBM-project en bevindt zich buiten de aandachtsgebieden. Uit de grootschalige concentratiekaarten blijkt dat deze onder de wettelijke normen blijven. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.4 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 (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl).

Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan 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 in paragraaf 22.3.4.

Onderzoek en motivering

Met het voornemen worden woningen mogelijk gemaakt. Gebouwen met een woonfunctie zijn geluidgevoelige gebouwen in het kader van het Bkl. Er zijn echter geen relevante activiteiten in de omgeving van het plangebied die geluidhinder veroorzaken. Daarmee is nader onderzoek niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect geluid door bedrijfsmatige activiteiten vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:
- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen;

- geluid door windturbines en windparken;
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen.

Instructieregels

Het Bkl stelt instructieregels die van toepassing zijn op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen. Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels, zoals aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Geluidaandachtsgebied

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied. Het geluidaandachtsgebied is een gebied (locatie) langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden L_{den}, zoals bedoeld in onderstaande tabel.

Standaardwaarden geluid

Geluidsbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}

De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in het Bkl en in de Omgevingsregeling. De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:

a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Regelement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

Onderzoek en motivering

Met het voornemen worden geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd. In de omgeving bevinden zich een aantal wegen. Veenakkers blijkt deels een 30 km/u weg, waardoor de geluidaandachtsgebied 100 meter is. Het plangebied ligt daarbuiten, op ongeveer 200 meter afstand. De Herenweg Noord is een 60 km/u weg en ligt deels binnen 200 meter (geluidaandachtsgebied voor wegen boven de 30 km/u). Echter, wegverkeer bedraagt op deze weg minder dan 2.500 vervoersbewegingen per etmaal. In onderstaande kaart zijn de wegen ten opzichte van het plangebied weergegeven. Overige 30 km/u wegen, zoals het Vonderpad, kennen doorgaans een lagere etmaalintensiteit dan 2.500 en zijn daarmee niet relevant voor geluid door wegverkeer. Nader onderzoek naar geluid door wegverkeer is daarmee niet aan de orde.

Conclusie

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.6 Trillingen

Toetsingskader

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

Onderzoek en motivering

De Atlas Leefomgeving (d.d. 26 juni 2025) is geraadpleegd om na te gaan of er permanente bronnen van trilling in de omgeving zijn. Dit kunnen spoorwegen of bepaalde type industrie zijn. Er zijn geen bronnen van trillingen in de omgeving van het werkingsgebied. Nader onderzoek naar trillingen is daarmee overbodig.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.7 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.

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.

Onderzoek en motivering

In maart 2025 is door MUG een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage hiervan is als Bijlage 5 - Verkennend Bodemonderzoek bij de toelichting gevoegd. De gemeten gehalten in de grond en de concentraties in het grondwater geven geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. En vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomenbouwwerkzaamheden en de daarbij behorende grondroerende activiteiten. Na indicatieve toetsing volgens de Regeling bodemkwaliteit 2022 is de onderzochte grond indicatief aangemerkt als klasse landbouw/natuur. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders de Regeling bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.8 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

Woningen zijn op basis van de instructieregels van het Bkl geurgevoelige gebouwen. Hierop gelden de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 omgevingsplan). Het voornemen bevindt zich buiten de concentratiegebieden voor geurhinder en veehouderij. Voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij geldt een maximumwaarde van 2,0 OU/m^3. Daarnaast geldt een afstandsnorm van 50 meter. Aangezien het dichtstbijzijnde dierenverblijf zich op grote afstand bevindt, is het niet aannemelijk dat de normen wordt overschreden. Daarmee is nader onderzoek niet nodig.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.9 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

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De eerste vraag bij de Laddertoets is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Met het voornemen worden 40 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte of dat er op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten ontstaan door het plan, bijvoorbeeld door een functiewijziging. Van nieuw beslag op de ruimte is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m^2. Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m^2 bedraagt.

Het voornemen maakt meer bebouwing mogelijk dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het voornemen richt zich tot uitbreiding tegen het bestaand stedelijk gebied aan. De aard en omvang van het voornemen zijn naar verhouding klein tot middelgroot. Conform de gemeentelijke Woonvisie 2020+ is het ruimtelijke verzorgingsgebied Gasselte-Gasselternijveen. Hierbij zijn ook de voorzieningen meegewogen.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Er is gekeken naar de behoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het gaat hierbij om de kwaliteit en kwantiteit van de woonbehoefte. Hiervoor is de Woonvisie 2020+ en het Addendum op de Woonvisie 2020+ (vastgesteld maart 2023) van de gemeente Aa en Hunze geraadpleegd.

In de oorspronkelijke Woonvisie is een behoefte gedefinieerd van 400 nieuwe woningen in de komende tien jaar. Het Addendum stuurt op een extra woningtoename van 175 woningen in 'vlek Gieten', waartoe ook kleine kernen zoals Gieterveen behoren. Daarnaast kan in de context van de landelijke woonbehoefte dan ook verwacht worden dat er kwantitatief behoefte is aan het aantal woningen binnen de gemeente Aa en Hunze. Het addendum benadrukt daarnaast het belang van monitoring van de woningbehoefte voor de komende jaren.

Voor deze monitoring is een specifieke benchmark opgesteld voor Gieterveen - Vonderpad, met name voor het bepalen van de juiste kwalitatieve behoefte. Hieruit blijkt dat in Gieterveen de grootste leeftijdsgroepen de 45-65 jarigen (310 personen) en de 25-45 jarigen (220 personen) zijn. Deze groepen vormen

waarschijnlijk de belangrijkste doelgroep voor nieuwbouwwoningen, met een verwachte voorkeur voor grotere vrijstaande woningen of levensloopbestendige woningen. Volgens de benchmark ligt de lokale woningbehoefte voor Gieterveen rond de 13 woningen, hoewel verwacht wordt dat de geplande nieuwbouwwoningen niet uitsluitend door inwoners uit Gieterveen zelf zullen worden afgenomen.

Het voornemen voldoet hieraan door in te zetten op een mix van typologieën gelijkmatig verdeeld over het plangebied. Kwantitatief sluit de ontwikkeling aan bij de analyse van een gewenste woningtoename van 165 woningen.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Op basis van de provinciale omgevingsverordening is het plangebied niet gelegen in bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit desondanks goed aan op bestaand stedelijk gebied, gezien het tegen bestaand stedelijk gebied uitgelegd is. Uit voorgaande woonvisie en addendum blijkt dat er behoefte is naar woningbouw rond de kern Gieterveen. Daarnaast bevinden zich in dit kern voldoende voorzieningen. Binnen de kern van Gieterveen is er geen ruimte voor woningbouw van deze omvang. Een alternatieve locatie voor dit voornemen binnen het bestaande stedelijke gebied van Gieterveen is dan ook niet mogelijk.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de nieuwe ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat die behoefte niet is op te vangen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.10 Cultureel erfgoed

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.

Onderzoek en motivering

In de beleidskaart van de gemeente Aa en Hunze is opgenomen dat het woongedeelte van het plangebied geen archeologische waarde heeft. Waar de weg wordt gerealiseerd, bevinden zich echter twee zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting.

Het uiteinde van de weg bij Veenakkers ligt in een zone met hoge archeologische waarde. Volgens de geldende richtlijnen is bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm (indien een bouwvoor aanwezig is) een verkennend booronderzoek verplicht. Wanneer daarbij archeologische indicatoren worden aangetroffen, volgen een karterend en eventueel waarderend onderzoek.

Het huidige bestemmingsplan bevat geen archeologische dubbelbestemming, aangezien dit plan is opgesteld vóór invoering van het huidige archeologiebeleid. Bij het opstellen van een nieuw plan zal formeel een archeologische aanduiding worden opgenomen. Voor de aanleg van de weg binnen de zone met hoge archeologische waarde wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is op 15 februari 2026 uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek is om het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 13 - Archeologisch Onderzoek.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmeringen voor het voornemen.

3.1.11 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. Dit staat beschreven in artikel 5.162 van het Bkl.

Onderzoek en motivering

Waar nodig wordt er rekening gehouden in de openbare buitenruimte met de inrichting. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt er gekeken naar nodige aanpassingen en de bevordering van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

Conclusie

Het aspect bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen wordt voldoende meegenomen in de uitwerking van het voornemen. Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor het voornemen.

3.1.12 Overige instructieregels Bkl

Overige instructieregels uit het Bkl zijn in onderstaande tabel opgesomd. Per instructieregel is gekeken of het aspect relevant is voor het voornemen. Geen van de regels zijn van toepassing op het voornemen.

Overige instructieregels Bkl

Instructieregel	Paragraaf Bkl	Relevant?
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	Nee
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	Nee
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163	Nee
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	Nee
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	Nee

3.1.13 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. De meest recente CROW richtlijn is de publicatie 744 uit 2024.

Onderzoek en motivering

Met het voornemen worden woningen gerealiseerd. Woningen zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. In de CROW publicatie 744 zijn verkeersgeneratie kencijfers per type woning opgesteld. In onderstaande tabel is de verkeersaantrekkende werking weergegeven. Hierbij is uitgegaan dat het plangebied in de 'rest bebouwde kom' ligt in een niet stedelijke gemeente.

Functie	CROW-omschrijving	aantal	min.	max.	gemiddelde	verkeersgeneratie totaal
woningen	koop, vrijstaand	4 stuks	7,8	8,6	8,2	32,8

Functie	CROW-omschrijving	aantal	min.	max.	gemiddelde	verkeersgeneratie totaal
woningen	koop, twee-onder-een-kap	24 stuks	7,4	8,2	7,8	187,2
woningen	koop, tussenwoning	12 stuks	7,0	7,8	7,4	88,8
totaal						308,8

Gezien de nieuwe ontsluiting aan de Veenakkers is de hoeveelheid verkeer acceptabel voor de aard en omvang van de wegenstructuur ter plaatse.

Naast een verkeersaantrekkende werking neemt de parkeerbehoefte in het gebied als gevolg van het planvoornemen ook toe. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van CROW publicatie 744 - parkeerkencijfers 2024. Hierbij is uitgegaan dat het plangebied in de 'rest bebouwde kom' ligt in een niet stedelijke gemeente.

Uitgaande van de realisatie van 40 woningen is berekend dat de parkeerbehoefte ongeveer 84 parkeerplekken bedraagt.

In de onderstaande tabel is bezoekersparkeren meegerekend. Bij de min. en max. is 0,2 opgeteld.

Functie	CROW-omschrijving	aantal	min.	max.	gemiddelde	parkeervoorzieningen totaal
woningen	koop, vrijstaand	4 stuks	1.8	2.6	2.2 / woning	8,8 parkeerplekken
woningen	koop, twee-onder-een-kap	24 stuks	1.7	2.5	2.1 / woning	50,4 parkeerplekken
woningen	koop, tussenwoning	12 stuks	1.6	2.4	2.0 / woning	24,0 parkeerplekken
totaal						83,2 parkeerplekken

De uitgangspunten voor parkeren in het plangebied zijn:
- parkeren wordt geïntegreerd in het plan;
- voor vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op eigen perceel (2 stuks per kavel);
- bezoekers aandeel minimaliseren/ zoeken naar dubbelgebruik;
- geen extra druk op de buurt;
- ruimte voor deelauto's en deelscooters;
- elektrische oplaadpunten;
- fietsen als eerste keus maken;
- veilig op eigen terrein stallen.

De uitgangspunten zijn verwerkt in het plan. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Op advies van de brandweer wordt de toegangsweg uitgevoerd met 5,5 meter breedte.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.14 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. Wel bevat de bruidsschat een artikel betreffende energiebesparende maatregelen (art. 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

Onderzoek en motivering

Er zijn geen omgevingswaarden bekend in de gemeente Aa en Hunze. Wel wordt er rekening gehouden met duurzaamheid in de vorm van het voldoende rekening houden met ecologie en natuur, mede vanuit wettelijke vereisten, zoals beschreven in paragraaf 3.1.15. Qua gezondheid biedt het voornemen een veilige omgeving voor verschillende doelgroepen. In onderliggende motivering wordt dan ook gemotiveerd dat er sprake is van een leefomgeving met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Het voornemen houdt voldoende rekening met de aspecten duurzaamheid en gezondheid.

3.1.15 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.

Onderzoek en motivering

Op basis van een natuurtoets is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en de mogelijke nadelige effecten van de voorgenomen ingreep op deze soorten. In 2023 en 2024 is voor dit plan een natuurtoets uitgevoerd. Het plangebied is daarbij bezocht op 5 september 2022, 3 januari 2023 en 30 mei 2024. Recentelijk is het plan opnieuw veranderd. Om het plan aan de nu geldende natuurwet- en regelgeving te toetsen, is de natuurtoets geactualiseerd. Het doel van deze natuurtoets is om na te gaan of het plan vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar is. Uit de natuurtoets kan ook blijken dat aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet (Ow) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. De natuurtoets is uitgevoerd in maart 2025, en is bijgevoegd als Bijlage 6 - Natuurtoets 2025.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Dit geldt voor een activiteit waar een omgevingsvergunning voor noodzakelijk is, maar ook voor een wijzigingsplan. Voor een wijzigingsplan is het namelijk noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand aan te tonen. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor het bestemmingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden vastgesteld.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn:
- Drouwenerzand, gelegen op een afstand van circa 6,6 km;
- Drentsche Aa-gebied, gelegen op een afstand van circa 8,6 km.

In mei 2025 is door BügelHajema Adviseurs B.V. een AERIUS-berekening uitgevoerd om de toename van stikstofdepostie in beeld te brengen. Hierbij is de stikstofdepositie ten gevolge van toegenomen verkeersbewegingen in de gebruiksfase meegenomen. Uit de berekening blijkt dat er in de gebruiksfase geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. De berekening is als Bijlage 8 - AERIUS-Rapportage en Bijlage 9 - AERIUS-Berekening aan het plan toegevoegd. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

Soortenbescherming

Uit de toetsing komt naar voren dat negatieve effecten op boom bewonende vleermuizen (zoals watervleermuis, ruige en rosse vleermuis) als gevolg van de kap van een berk met holte niet uitgesloten kunnen worden. Ook kan de aanwezigheid van grote bosmuis niet uitgesloten worden. Nader onderzoek is nodig om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en grote bosmuis aan of uit te sluiten.

In oktober 2025 is een nader onderzoek uitgevoerd naar verblijfplaatsen van vleermuizen en de grote bosmuis. Uit het onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de onderzochte boom is aangetroffen. Er is wel een populatie grote bosmuis aanwezig in het plangebied. Hierdoor is voorafgaand aan(kap)werkzaamheden aan bosschages en opgaande beplanting een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig voor grote bosmuis. Een vergunningaanvraag bestaat uit een aanvraag formulier met een bijbehorend activiteitenplan. In een activiteitenplan worden maatregelen beschreven die genomen worden om het verlies van verblijfplaatsen en leefgebied te compenseren. De vergunningaanvraag wordt naast onderliggende wijzigingsbesluit gedaan. Het nader onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7 - Nader Onderzoek Ecologie.

Conclusie

Naar aanleiding van de Omgevingsscan Natuur is er geen aanvullend onderzoek nodig in het kader van soorten- of gebiedsbescherming. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.16 Mer-beoordeling

Toetsingskader

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-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

Dit initiatief valt onder onderdeel J11: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierbij gelden geen drempelwaarden, maar is een mer-beoordeling vereist. Deze is bijgevoegd als Bijlage 12 - Project-mer-beoordeling.

De beoordeling is uitgevoerd op basis van de relevante criteria uit het Omgevingsbesluit en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Hierbij is gekeken naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu. Uit de beoordeling blijkt dat, gezien de aard van het initiatief en de zorgvuldige ruimtelijke inpassing, de milieueffecten beperkt zijn en binnen aanvaardbare grenzen vallen. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten die het doorlopen van een volledige mer-procedure rechtvaardigen. Om die reden wordt het opstellen van een volledige milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.2 Instructieregels provincie

Deze paragraaf geeft weer welke regels van de provinciale omgevingsverordening relevant zijn.

Overzicht relevante regels provincie

Thema	Artikel Omgevingsverordening	Relevant?
Kernkwaliteiten		
Landschap	3.1	Ja
Het voornemen bevindt zich wat betreft de kernkwaliteit Landschap in het gebied 'Wegdorpenlandschap van de veenrandontginning'. De randveenontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. Ze liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door het ontginnen van de randen van het toenmalige immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype wordt bepaald door de dorpen: langgerekte bebouwingslinten met dwars daarop een smalle, onregelmatig opstrekkende verkaveling. Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdorp. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijke gebied waarneembaar. Het dorpssilhouet is een langgerekte, smalle, slingerende strook, waarvan de massa wordt gevormd door een onregelmatige aaneenschakeling van forse boerderijen, kleinere boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de beplanting van opgaande bomen langs de weg, in een overigens open landschap. Typisch		

Thema	Artikel Omgevingsverordening	Relevant?
is de ligging op de lichtglooiende rand van een hoogveenontginning en veelal een stroomdal. Uit artikel 3.1 volgt dat er rekening gehouden dient te worden met bovengenoemde kwaliteiten. In Bijlage 2 - Beeldkwaliteitsplan wordt er voldoende rekening gehouden met de genoemde landschappelijke waarden van het gebied.		
Cultuurhistorie	3.2	Ja
Het plangebied bevindt zich in het cultuurhistorisch gebied 'Hunzedal en randveen'. In dit gebied dienen de aanwezige kwaliteiten betrokken te worden in de toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is er een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming hiervan wordt omgegaan. Hieronder volgt een beschrijving van de aanwezige kwaliteiten: Hunzedal • De openheid en grote schaal van het dal wordt benadrukt door de begrenzingen aan de oostzijde en de westzijde: de bebouwingslinten van de randveenontginningen en de vrij steile rand van de Hondsrug met haar besloten boseenheden; • Enkele dwarsverbindingen die de esdorpen verbinden met hun randveenontginningen. Randveenontginningen • Licht slingerend verloop van de doorlopende ontginningsas; • Lintbebouwing variërend in dichtheid, met doorzichten naar het achterland. De cultuurhistorische waarden zijn meegenomen in het beeldkwaliteitsplan, zie Bijlage 2 - Beeldkwaliteitsplan voor een nadere toelichting hiervan.		
Archeologie	3.3	Nee
Aardkundige waarden	3.4	Ja
Het plangebied heeft een generieke beschermingsniveau. het behoud van de lokale identiteit en beleving van het landschap geven sturing aan de afweging, waarbij de kenmerken van deze gebieden en elementen inspiratie, inhoud en betekenis kunnen geven aan ontwikkelingen. Door middel van het Bijlage 2 - Beeldkwaliteitsplan wordt hier invulling gegeven aan eventuele aardkundige waarden van het gebied.		
Stilte	3.5	Nee
Natuur	3.6	Nee
Bruisend Drenthe		
Basisbepaling bruisend Drenthe	3.8	Nee
Ondergrond	3.9	Nee
Agrarische bedrijvigheid	3.10	Nee
Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.11	Nee
Intensieve veehouderij	3.12	Nee
Geitenhouderij en gezondheid	3.12a	Nee
Verplaatsing en sanering	3.13	Nee
Overige agrarische activiteiten	3.14	Nee
Ruimte-voor-ruimte regeling	3.15	Nee
Woningbouw	3.16	Ja
Het voornemen bevindt zich in landelijk gebied wat aansluit op bestaand stedelijk gebied. In dit geval moet bij een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van nieuwe woningbouw de behoefte worden aangetoond op basis van de gemeentelijke woonvisie. De toets van dit voornemen aan het gemeentelijke woonbeleid wordt gedaan in paragraaf 3.1.9 met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien		

Thema	Artikel Omgevingsverordening	Relevant?
dit aansluit op de eisen van de omgevingsverordening wordt er naar de Ladder verwezen. Het gemeentelijke woonbeleid wordt behandeld in paragraaf 3.4.		
Regionale werklocaties	3.17	Nee
Grote vestigers	3.17a	Nee
Lokale werklocaties	3.18	Nee
Bedrijfsvestiging buiten een werklocatie	3.19	Nee
Detailhandel	3.20	Nee
Mobiliteit	3.21	Nee
Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen	3.22	Nee
Nieuwe verblijfsrecreatie en uitbreiding verblijfsrecreatie	3.23	Nee
Windenergie	3.24	Nee
Zonne-energie	3.25	Nee
Ontheffing	3.26	Nee
Radioastronomie	3.27	Nee
Koloniën van Weldadigheid	3.28	Nee
Nationaal Park Drentsche Aa	3.29	Nee
Bescherming Natuurnetwerk Nederland	3.30	Nee
Afwijking Natuurnetwerk Nederland	3.31	Nee
Bijzonder provinciaal natuurgebied of landschap	3.32	Nee
Landgoederen	3.34	Nee
Bosclustering	3.35	Nee
Water	3.36	Nee
Provinciale wegen	3.37	Nee

3.3 Waterschap

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

Overzicht relevante regels waterschappen

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

Er zijn geen activiteiten in het kader van de waterschapsverordening van belang. In paragraaf 3.1.2 wordt het waterbelang behandeld vanuit rijkswege.

3.4 Gemeente

Bij een wijziging van het omgevingsplan wordt er ook 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.

Relevante gemeentelijk beleid

Beleidsdocument	Relevant
Ontwikkelings-/landschapsvisie Drentsche Aa en Hunze	Nee
Lokale klimaatadaptatiestrategie	Nee
Afvoer hemelwater en grondwater verordening	Ja, zie 3.1.2
Duurzaamheidsvisie	Nee
Transitievisie Warmte en uitvoeringsplan	Nee
Afwegingskader woningbouw	Ja
Cultuurhistorische waardenkaart	Ja, zie 3.1.10
Archeologische Beleids- en advieskaart	Ja, zie 3.1.10
Woonvisie 2020+	Ja
Ruimtelijke kwaliteit bomen in de kernen	Nee

Afwegingskader woningbouw

Het Afwegingskader woningbouw (februari 2022) heeft een relatie met de boven beschreven Woonvisie, waarin op de kwaliteit en kwantiteit van woningbouw wordt ingegaan. Met het afwegingskader wordt woningbouw beoordeeld en prioriteert de gemeente nieuwe bouwplannen. Op deze wijze is het voor ontwikkelaars en initiatiefnemers aan de voorkant duidelijk wat de kaders van de gemeente zijn en kunnen ze hier rekening mee houden bij het opstellen van plannen. Het afwegingskader zorgt zo voor duidelijkheid bij alle partijen over eisen en randvoorwaarden en voor een transparant en volgbaar proces. Het afwegingskader bestaat uit drie fases. De eerste fase bestaat uit planologische voorwaarden. De tweede uit een ruimtelijke afweging en toetsing aan de woonbehoefte, en de derde fase bestaat uit toetsing op onder andere het kwalitatief programma, wonen en zorg, duurzaamheid en participatie.

Fase 1: Knockout planologische voorwaarden

Het plan voldoet aan de harde planologische randvoorwaarden zoals vastgesteld in de provinciale omgevingverordening, het rijksbeleid en bestemmingsplannen, waarvan de voornaamste zijn:
- In of aansluitend op bestaand stedelijk gebied.
- Niet liggend in Natura 2000-gebied (tenzij de locatie zich in bestaand stedelijk gebied bevindt).
- Niet liggend in Natuurnetwerk Nederland (NNN) (tenzij de locatie zich in bestaand stedelijk gebied bevindt).
- Niet liggend in Beekdalen zoals aangegeven in de provinciale omgevingsverordening.
- Niet liggend op waardevolle essen zoals aangegeven in de provinciale omgevingsverordening.

Het plan voldoet aan bovenstaande planologische voorwaarden.

Fase 2: Ruimtelijke afweging en woonbehoefte

De beoordeling van het maatwerkafweging vind plaats over onder andere:
- Landschappelijke structuur, archeologie en geologie
- Milieueisen
- Waterberging
- Groenstructuur
- Bebouwingsstructuur
- Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Aa en Hunze
- Verwevenheid dorp en omliggend landschap, zichtlijnen en open plekken
- Infrastructuur en ontsluitingswegen
- Grondeigendom

Hiervoor vindt de beoordeling plaats middels een multidisciplinaire overlegtafel van de gemeente. Deze onderbouwing biedt handvaten bij de beoordeling. Een tweede criterium binnen de ruimtelijke afweging is dat het voornemen binnen een wenselijk deelgebied ligt. Deze motivatie behandeld in feite alle genoemde aspecten.

Fase 3: Kwaliteit, wonen en zorg, duurzaamheid en participatie

Er wordt in de laatste fase ook getoetst aan het kwalitatieve programma, wonen en zorg, duurzaamheid en participatie. In wezen zijn dit ook aspecten die in deze motivering aan bod komen.

Woonvisie 2020+

In de Woonvisie 2020+ (gepubliceerd april 2021) is aangegeven dat de gemeente bestaat uit mooie en vitale dorpen tussen prachtige landschappen waar voorzieningen en werkgelegenheid altijd nabij zijn. Het is een woongemeente van hoge kwaliteit. Om deze kwaliteit te behouden is integraal, gedragen en flexibel handelen nodig. Ten aanzien van het flexibel handelen is de woonvisie opgebouwd uit een visie tot 2030, een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2025 en een aantal samenwerkingsafspraken.

Visie 2030

In de visie tot 2030 is aangegeven dat de lokale woningbehoefte in de gemeente wordt gefaciliteerd door een gebalanceerd en meebewegend woningbouwprogramma. In beginsel zijn de bevolkingsprognoses het uitgangspunt voor de programmering. Op basis van bevolkingsprognoses is er een beperkte woningbouwopgave voor de toekomst. Sinds 2015 is er echter een vestigingsoverschot in de gemeente van gemiddeld 145 huishoudens per jaar. De afgelopen twee jaren (gerekend vanaf publicatiedatum april 2021) liep dit vestigingsoverschot terug naar ruim 100 huishoudens per jaar. Ingezet wordt op een hogere productie wanneer bevolkingsprognoses of andere ontwikkelingen hierom vragen, maar er wordt ook rekening gehouden met een lagere productie in bijvoorbeeld economisch zwaardere tijden. Tegelijkertijd bevindt de gemeente zich midden in een dynamische regio. Met name de dorpen in de noordkant zullen mogelijk steeds meer van de woonvraag vanuit de regio Groningen-Assen opvangen.

Aan de andere kant richt de gemeente zich samen met buurgemeenten en het Rijk op de demografische transitie, verduurzaming van de woningvoorraad en langer zelfstandig thuis wonen (Regio Deal Zuid- en Oost-Drenthe). Het overgrote deel van de woningvoorraad die in 2030 en 2040 de gemeente nodig heeft staat er al. De gemeente richt zich daarom de komende jaren op kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Hiernaast wordt ingezet op nieuwbouw. Geanticipeerd wordt op de beperkte huishoudensgroei tot 2030 door circa 200 woningen toe te voegen de komende jaren. Daarnaast wordt ingespeeld op de recente druk op de woningmarkt en de ambities van de provincie Drenthe om in de komende jaren circa 10.000 woningen toe te voegen. Daarom biedt de gemeente in de woningbouwprogrammering extra ruimte van 110 woningen (circa 1% van de huidige voorraad) bovenop de eerder genoemde 200 woningen.

Ook wordt rekening gehouden in de programmering met 30% planuitval. Dit betekent circa 400 nieuwe woningen in de komende tien jaar. Het onderhavig voornemen past binnen de gestelde kwantitatieve en kwalitatieve kaders van de Woonvisie 2020+. Er is sprake van landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en het bouwen voor een aangetoonde behoefte. Zie ook 3.1.9.

Addendum op de Woonvisie 2020+

Het Addendum op de Woonvisie 2020+ is in maart 2023 door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld. Uit de Woonvisie 2020+ komt naar voren dat er tot 2030 behoefte en ruimte is voor het toevoegen van 400 woningen. Omdat de woningmarkt daarna in een rap tempo veranderde en er behoefte was aan meer inzicht in benodigde typologieën en aantallen per (geclusterde) kern, is er voor de zomer van 2022 een aanvullend woningmarktanalyse uitgezet. De uitkomsten van de analyse zijn in aantallen hoger dan de gestelde 400 in de woonvisie. Uit de aanvullende woningmarktanalyse komt een vraag voort naar 681 woningen. Omdat de praktijk leert dat 30% van de plannen het niet haalt programmeert de gemeente over met 30%, in totaal 890 woningen. Aanvullend op deze 890 te programmeren woningen worden 150 woningen extra opgenomen voor de bouw van starterswoningen en seniorenwoningen. Het doel is om 120 van de 150 extra geplande woningen te realiseren in de groep ‘goedkope koop’ vanwege de urgente behoefte. Dit brengt het totaal aantal te programmeren woningen op 1.040 woningen. Dit wordt verder behandeld in 3.1.9.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economisch uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

De gemeente Aa en Hunze is zelf initiatiefnemer. In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

4.1.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn danwel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

4.1.3 Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Participatie

Ten behoeve van dit plan is een participatieverslag opgesteld. Het verslag is opgenomen als Bijlage 11 - Participatieverslag bij deze motivering.

De inloopbijeenkomst en de geringe hoeveelheid schriftelijke reacties hebben laten zien dat het woningbouwplan in Gieterveen op breed draagvlak kan rekenen, mits de gemeente in de verdere uitwerking rekening houdt met de belangrijkste zorgen van inwoners:

- voorrang voor Gieterveners bij verkoop en toewijzing;
- betaalbare woningen voor starters;
- veilige en duidelijke ontsluiting van het gebied;
- goede afwatering en aandacht voor de bodemgesteldheid;
- behouden van het dorpse karakter en ruimte voor zelfbouw.

De bijeenkomst werd door zowel inwoners als gemeente als waardevol ervaren: de betrokkenheid vande gemeenschap is groot en vormt een belangrijke basis voor de verdere planontwikkeling. In het participatieverslag is tevens beschreven hoe het plan is gewijzigd naar aanleiding van de reacties en gevoerde gesprekken met de omgeving.

4.2.2 Advies en vooroverleg

In het kader van advies en vooroverleg is de provincie gevraagd om een reactie op het plan. De provincie heeft bij brief van 29 april 2025 een vooroverlegreactie ingediend met betrekking tot de ontwikkeling van het woningbouwproject Gieterveen - Vonderpad. De provincie heeft aangeven dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe de volgende aspecten van provinciaal belang zijn: landschap (Landschap van de Veenkoloniën), cultuurhistorie (Hunzedal en randveen) en wonen. De reactie is opgenomen als Bijlage 10 - Advies Provincie.

In het plan is in hoofdstuk 2 beschreven hoe de woningbouw landschappelijk en vanuit cultuurhistorisch perspectief is ingepast. In het gemeentelijk beleid is aangegeven dat het bouwplan bijdraagt aan de balans op de Drentse woningmarkt.

4.2.3 Vastellingsprocedure

Als het college heeft ingestemd met het ontwerp wijziging van het omgevingsplan, geeft de gemeente kennis van het ontwerp-omgevingsplan en wordt dit ontwerp voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft daarbij de mogelijkheid binnen die termijn te reageren op het ontwerpplan door middel van het indienen van een zienswijze. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen. Aan de hand van eventueel ingediende zienswijzen en/of overige wijzigingen wordt daarna een besluit genomen over de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. Het vastgestelde plan kan daarna worden gepubliceerd. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in beginsel in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Na vaststelling van het omgevingsplan staat gedurende zes weken beroep open bij de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp wijziging omgevingsplan heeft vanaf 8 mei 2026 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het plan is dan ook niet aangepast naar aanleiding van zienswijzen. Op basis van voortschrijdend inzicht in de werking van de omgevingswet is in de regels nog een aantal zaken aangescherpt. Dit betreft onder meer de verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan die als bijlage aan de regels is toegevoegd en het mogen afwijken van het beeldkwaliteitsplan met een (maat-werk)voorschrift.

5 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het wijzigen van het omgevingsplan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlage 1 Ambitiedocument Gieterveen

Bijlage 1 - Ambitiedocument Gieterveen

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 - Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Waterberging

Bijlage 3 - Waterberging

Bijlage 4 Rioolplan

Bijlage 4 - Rioolplan

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 - Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 6 Natuurtoets 2025

Bijlage 6 - Natuurtoets 2025

Bijlage 7 Nader onderzoek ecologie

Bijlage 7 - Nader Onderzoek Ecologie

Bijlage 8 AERIUS rapportage

Bijlage 8 - AERIUS-Rapportage

Bijlage 9 AERIUS berekening

Bijlage 9 - AERIUS-Berekening

Bijlage 10 Advies provincie

Bijlage 10 - Advies Provincie

Bijlage 11 Participatieverslag

Bijlage 11 - Participatieverslag

Bijlage 12 Project-mer-beoordeling

Bijlage 12 - Project-mer-beoordeling

Bijlage 13 Archeologisch onderzoek

Bijlage 13 - Archeologisch Onderzoek