

Adviesnota Raad

Raadsvergadering d.d.	: 1 oktober 2026
Agendapunt	:
Onderwerp	: Realisatie negen appartementen en kleinschalige horeca op Stationsstraat 2 te Gieten
Portefeuillehouder	: wethouder R. Vedder
Datum	: 15 september 2026

Onderwerp

Het realiseren van een appartementencomplex met negen appartementen en kleinschalige horeca aan de Stationsstraat 2 te Gieten

Voorgesteld besluit

Een positief advies te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementencomplex met negen appartementen en kleinschalige horeca aan de Stationsstraat 2 te Gieten.

Inleiding

Op 23 januari 2023 is door Sandridge Investments uit Emmen, eigenaar van het pand aan de Stationsstraat 2 te Gieten, een principeverzoek ingediend om de locatie te transformeren naar een appartementencomplex met negen appartementen en kleinschalige horecagelegenheid. Op deze locatie was restaurant Jimms gevestigd. De reden om het pand te transformeren is dat het te groot is om de huidige horecagelegenheid te huisvesten, waardoor het deels in onbruik is geraakt.

Op 4 april 2023 is het plan voorgelegd aan het college en is besloten medewerking te verlenen aan acht of negen appartementen op deze locatie, mits de horeca in een kleinere vorm wordt voortgezet. Deze voorwaarde is gesteld omdat het horeca-aanbod in Gieten is afgenomen en het college enige vorm van horeca in het dorp wil behouden. Daarna is het plan verder uitgewerkt.

Op 1 juli 2025 is het verdere plan voorgelegd aan het college en is besloten in principe medewerking te verlenen aan een woonfunctie met negen betaalbare appartementen en een kleinschalige horecafunctie. In dit principebesluit is (i.v.m. de aanstaande Wet Versterking regie volkshuisvesting) als voorwaarde opgenomen dat twee derde van de woningen binnen het betaalbare segment moeten vallen en dat de maximale hoogte van het appartementencomplex 9 meter is.

Op 31 december 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) ingediend voor het realiseren van het appartementencomplex en kleinschalige horeca. Het betreft negen betaalbare appartementen en het bouwwerk krijgt een hoogte tussen de 9 en 9,5 meter i.v.m. ventilatie-eisen voor de horecagelegenheid.

Voorgenomen ontwikkeling

Het voorliggende plan betreft de realisatie van een appartementencomplex met negen appartementen en kleinschalige horeca en het bestaande pand wordt volledig gesloopt. De horeca komt aan de zijde van de Brink en krijgt een terras naar de Brink gericht, vergelijkbaar met de huidige situatie. Het appartementencomplex krijgt drie bouwlagen, met een maximale gezamenlijke bouwhoogte van 9,5 meter. Op de begane grond komt één appartement en de overige appartementen op de verdiepingen. Parkeren ten dienste van de appartementen vindt plaats aan de zuidzijde van het pand op eigen terrein en het parkeerterrein wordt ontsloten via de Stationsstraat.



Impressie woningbouwplan

Woningbouwprogramma

Het te realiseren woningbouwprogramma bestaat uit negen appartementen, waarvan ten minste twee derde binnen het betaalbare segment wordt gerealiseerd.

Op 1 juli 2026 is de Wet Versterking regie volkshuisvesting in werking getreden. De landelijke ambitie is gericht op een woningbouwprogramma bestaande uit 30% sociale huurwoningen en twee derde betaalbare woningen. Deze ambities worden op gemeentelijk en regionaal niveau uitgewerkt in een volkshuisvestingsprogramma.

Het voorliggende initiatief voorziet niet in sociale huurwoningen, maar realiseert wel circa twee derde betaalbare woningen. Het plan draagt daarmee bij aan de betaalbaarheidsdoelstellingen van de Wet Versterking regie volkshuisvesting.

Bij de beoordeling is meegewogen dat:

- het initiatief reeds vóór de inwerkingtreding van de Wet Versterking regie volkshuisvesting in procedure is gebracht;
- op basis van het destijds geldende beleid reeds een positief principebesluit is genomen;
- sprake is van een kleinschalige transformatie van bestaand vastgoed;
- de gemeente nog geen vastgesteld volkshuisvestingsprogramma heeft waarin de landelijke doelstellingen zijn vertaald naar lokale programmeringsafspraken.

Gelet hierop wordt het ontbreken van sociale huurwoningen in dit specifieke geval aanvaardbaar geacht.

Dit willen we bereiken

Het realiseren van een appartementencomplex met negen appartementen en kleinschalige horeca aan de Stationsstraat 2 te Gieten.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ waardoor planologische medewerking mogelijk is.

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een bestaand horecapand naar een combinatie van kleinschalige horeca en negen appartementen. Het plan voldoet aan de vereisten van de ruimtelijke ordening, onder de omgevingswet ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)’. Uit deze motivering en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat geen sprake is van belemmeringen op het gebied van o.a. geluid, verkeer, parkeren, milieu, ecologie, water en archeologie. Hiermee is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan planologische medewerking worden verleend.

1.2 Uw raad heeft middels de ‘Lijst bindend adviesrecht’ vastgesteld dat dergelijke plannen ter advisering voorgelegd worden aan uw raad.

Het betreft een onderwerp die voorkomt op de lijst ‘Bindend adviesrecht raad’ omdat het gaat om de realisatie van meer dan acht woningen in één van de grote kernen. Uw raad heeft op 21 december 2021 deze lijst met onderwerpen voor bindend advies vastgesteld.

1.3 Voor de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de uitvoering en het kostenverhaal zijn verzekerd

De gemeente is wettelijk verplicht om afspraken m.b.t. het planologisch kostenverhaal, inrichtingseisen, maximale verkoopprijzen voor woningen, uitvoering etc. vast te leggen. Hiervoor is op 15 september 2026 een overeenkomst gesloten tussen het college en de ontwikkelaar.

Kanttekeningen

1.1 Het plan sluit niet volledig aan op de uitgangspunten van de Wet Versterking regie volkshuisvesting
Zoals hierboven is toegelicht, voldoet het plan niet aan de uitgangspunten van de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Hierin is een afweging gemaakt en het ingediende plan wordt aanvaardbaar geacht.

Financiën

Voor de ontwikkeling van dit plan is het planologisch kostenverhaal van toepassing. De betreffende kosten zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst en hierin is een betalingsverplichting opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting uit de Omgevingswet.

Communicatie en participatie

In de motivering van het plan is onderbouwd dat participatie met de omgeving/omwonenden heeft plaatsgevonden over de ontwikkeling op deze locatie. Het bijgevoegde “Participatieverslag” geeft dit proces weer. De initiatiefnemers hebben op 2 oktober 2025 een participatie-avond georganiseerd waarbij de plannen werden gepresenteerd aan omwonenden en omwonenden de mogelijkheid hebben gekregen te reageren op het plan. Er zijn geen zienswijzen o.i.d. ingediend waardoor het plan ruimtelijk onaanvaardbaar wordt geacht.

Uitvoering

Nadat uw raad positief heeft geadviseerd, kan de aanvraag omgevingsvergunning door het college worden afgehandeld. Onder de Omgevingswet is het college namelijk bevoegd om (ook) bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een omgevingsvergunning te verlenen. De artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet maken het echter mogelijk dat deze aanvragen in het kader van bindend adviesrecht moeten worden voorgelegd aan uw raad. In deze gevallen moet het college zich houden aan het advies wat door uw raad gegeven wordt.

Samenvatting voor publicatie Schakel

De raad van de gemeente Aa en Hunze heeft een positief advies gegeven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementencomplex met negen appartementen en kleinschalige horeca aan de Stationsstraat 2 te Gieten. Daardoor zal het college de aangevraagde omgevingsvergunning kunnen gaan verlenen.

Bijlagen

1. ETFAL motivering
2. Raadsbesluit
3. Participatieverslag
4. Bijbehorende tekeningen
5. Bijbehorende ruimtelijke onderzoeken

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek	de heer A.W. Hiemstra
secretaris	burgemeester