



Zaaknummer: Z/25/255237/D-705223

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 17 februari 2026

Datum raadsvergadering: 11 maart 2026

Portefeuillehouder : Wethouder
Henk van der Goot

Volgnummer :

Korte inhoud

De eigenaar van het perceel Wedderstraat 19 in Veele (Vlagtwedde) heeft een bouwplan ingediend voor drie woningen op dit perceel. Met dit plan worden op basis van ruimte-voor-ruimte drie woningen toegevoegd op het erf in Veele (Vlagtwede) op een (voormalig) agrarisch bouwperceel.

Onderwerp

TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Wedderstraat 19, Veele (Vlagtwedde)

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Het verwijderen van artikelen 7.6.1 sub a/d en 9.5.1. sub e uit de planregels en te vervangen door artikel 7.6.4/7.6.5 en 8.5(.1);
2. Het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Wedderstraat 19 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2516-vs01, met inbegrip van bovenstaande wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Inleiding

De initiatiefnemer had op deze locatie een melkveehouderij aan de Wedderstraat 19 te Vlagtwedde. Hij heeft besloten mee te doen aan de landelijke stoppersregeling (LBV) in het kader van de stikstofproblematiek. Middels de maatwerkmethode is hij op zoek gegaan naar een nieuwe invulling voor het perceel waarbij ruimte is voor drie ruimte-voor-ruimte woningen op het erf naast de bestaande bedrijfswoning, welke ook een woonbestemming krijgt.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Met het voorliggend plan wordt een nieuwe invulling gegeven aan een agrarisch bouwperceel mede op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Argumenten

Het toevoegen van drie woningen op deze locatie is passend binnen het beleid van de Woonvisie Westerwolde 2024-2029. Er wordt namelijk mede gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling. Na afbraak van de bedrijfsbewoning zijn maximaal drie compensatiewoningen toegestaan. Na het volgen van de maatwerkmethode ontstaat een kwalitatieve inpassing op het erf.

De oppervlakte van de te saneren bedrijfsbebouwing is te klein voor drie compensatiewoningen. Uit de maatwerkmethode bleek dat voor een goede erfinrichting een extra woning was gewenst. Op basis van de aansluiting bij stedelijk gebied dan wel een lintinvulling betreffende de voorgelegen woning kan hier op basis van dezelfde woonvisie ook medewerking aan worden verleend.

Hoewel er geen zienswijzen zijn, is er nog wel een opmerking van de provincie gekomen. Om te voldoen aan de instructieregel 'Besloten en kleinschalig open gebied Gorecht en Westerwolde' moesten de bepalingen rond het kappen van houtsingels, houtwallen en meidoornhagen iets strenger worden geformuleerd (van vergunningplicht naar verbod). Dit staat de ontwikkeling van de drie woningen echter niet in de weg.

Het plan is voorzien van een ruimtelijke motivering, mede gebaseerd op diverse onderzoeken (o.a. bodemonderzoek, stikstofberekening). Daaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen: een goede ruimtelijke ordening).

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen voor het te nemen besluit. Participatie heeft plaatsgevonden en initiatiefnemer heeft goed gereageerd op signalen van omwonenden en andere mogelijke belanghebbenden.

Alternatieven

Het eventueel niet vaststellen van de plannen moet onderbouwd worden met een deugdelijke ruimtelijke motivering waarom geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Financiën

De uitvoeringskosten van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten met daarin ook een paragraaf aangaande nadeelcompensatie (voorheen: planschade).

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt het omgevingsplan op de gebruikelijke manier gepubliceerd en ter inzage gelegd. Aansluitend start een beroepstermijn van zes weken.

Bijlagen

1. Omgevingsplan met bijlagen

Sellingen, 17 februari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Nummer [nummer raadsvergadering]

De raad van de gemeente Westerwolde;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 17 februari 2026;

gelet op de Woonvisie Westerwolde 2025-2029;

b e s l u i t :

1. Het verwijderen van artikelen 7.6.1 sub a/d en 9.5.1. sub e uit de planregels en te vervangen door artikel 7.6.4/7.6.5 en 8.5(.1);
2. Het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Wedderstraat 19 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2516-vs01, met inbegrip van bovenstaande wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 11 maart 2026

Namens de raad,

Onno Rijkens
Waarnemend raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter