



Zaaknummer: Z/25/249554/D-704902

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 6 januari 2026

Datum raadsvergadering: 18 februari 2026

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm-Jan Kuper

Volgnummer : 10

Korte inhoud

Advies over een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (=BOPA) voor een woningbouwontwikkeling aan de Ter Apelkanaal Oost 114 te Ter Apelkanaal.

Onderwerp

Advies Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit Ter Apelkanaal Oost 114

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Positief te adviseren ten aanzien van het verzoek om in afwijking van het (tijdelijke) Omgevingsplan Westerwolde een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen voor een woningbouwontwikkeling aan de Ter Apelkanaal Oost 114 te Ter Apelkanaal;
2. Een krediet van € 81.000 beschikbaar te stellen voor de verbetering van het entreegebied, parkeerplaats en kiss-and-ride als gevolg (koppelkans) van deze ontwikkeling ten behoeve van de kwaliteit en verkeersveiligheid van basisschool OBS de Klimop en deze te dekken uit de bestemmingsreserve grondzaken.

Inleiding

Op 24 juli 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 10 woningen aan de Ter Apelkanaal Oost 114 te Ter Apelkanaal. Dit betreft nu een horecazaak met een horecabestemming. Het plan is mede hierom in strijd met het (tijdelijke) Omgevingsplan Westerwolde. Op basis van de door uw raad vastgestelde advieslijst, waarbij een ontwikkeling van meer dan 6 woningen om advies moet worden gevraagd, vragen wij uw raad om een positief advies af te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten uit de Woonvisie Westerwolde. Initiatiefnemer heeft aan participatie gedaan.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Door medewerking te verlenen aan het plan wordt in Ter Apelkanaal een kwalitatieve invulling gegeven aan het perceel Ter Apelkanaal Oost 114 waar voorheen een horecazaak was gevestigd. Als koppelkans krijgt het entreegebied voor de achtergelegen basisschool de Klimop een update met meer parkeerplaatsen (welke deels mede gebruikt worden door de woningen), een kiss-and-ride en een aantrekkelijker, opener en overzichtelijker entreegebied.

Argumenten

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie. Alle woningen zijn levensloopbestendig of hebben in ieder geval een optie hierop. De twee-onder-éénkappers aan het lint zijn koopwoningen, de rijwoningen aan de achterzijde zijn huur, waarvan minimaal 2 sociale huur.

Door deze ontwikkeling is de koppelkans ontstaan om het openbare entreegebied voor de achtergelegen basisschool OBS de Klimop opener, overzichtelijker en daarmee veiliger te maken. Ook zal de entree aantrekkelijker worden. De parkeerplaats wordt anders ingericht en uitgebreid waardoor ook de bewoners van de nieuwe woningen hier deels gebruik van kunnen maken. Daarnaast ontstaat er een mogelijkheid voor een kiss-and-ride waardoor de kinderen niet meer afgezet hoeven te worden langs de drukke (doorgaande) Ter Apelkanaal Oost. Gelet op de kwaliteitswinst zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar dat gemeente hierin ook een bijdrage doet. Ook dit besluit ligt voor.

Het plan is ruimtelijk inpasbaar. Aan het lint worden op eigentijdse wijze 2 twee-onder-éénkappers toegevoegd. Door het ontwerp met een kap haaks op de weg wordt het één geheel met de naastgelegen woningen. Aan de achterzijde worden aan het weggetje 2x 3 levensloopbestendig rijwoningen toegevoegd. Door deze iets naar achteren te zetten is er ruimte voor een open entreegebied waarin ook de bomen blijven behouden.

Kanttekeningen

Het plan levert als koppelkans een dermate kwaliteitsslag op voor de openbare entree en verkeer- en parkeersituatie dat er afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaar tot een gemeentelijke bijdrage in de aanlegkosten mede omdat deze ook zijn gelegen op gemeentelijke gronden. De gemeente dan wel de ontwikkelaar zal de inrichting van het openbare gebied conform de daarvoor geldende normen in samenwerking (laten) uitvoeren.

Alternatieven

Gelet op de samenhang van het plan, in kader van het parkeren, en de aanleg van de openbare ruimte en de bijdrage van de gemeente daarin. Kunt u enkel een positief advies geven indien u ook instemt met het krediet. Immers zonder bijdrage is er geen aanleg van voldoende parkeerplekken.

Indien u om een andere reden geen positief advies af wenst te geven dan dient u dit te onderbouwen aan de hand van ruimtelijke gronden. Het college is vervolgens verplicht om de vergunning te weigeren.

Financiën

Gelet op de integraliteit van het plan en daarmee de kwaliteitswinst zoals hierboven beschreven is met ontwikkelaar een gemeentelijke bijdrage afgesproken. Deze bedraagt €81.000. Dit kan worden gedekt uit de bestemmingsreserve grondzaken

Daarnaast zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten inclusief een paragraaf nadeelcompensatie.

Aanpak en uitvoering

Na uw (positieve) advies zal de omgevingsvergunning worden verleend en volgt er nog een bezwaartermijn en eventueel beroep. De omgevingsvergunning zal op voorgeschreven wijze worden gepubliceerd.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan
2. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen

Sellingen, 6 januari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

René Roossien
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer 10.

De raad van de gemeente Westerwolde;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 6 januari 2026;

gelet op artikel 16.15b van de Omgevingswet;

b e s l u i t :

1. positief te adviseren ten aanzien van het verzoek om in afwijking van het (tijdelijke) Omgevingsplan Westerwolde een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen voor een woningbouwontwikkeling aan de Ter Apelkanaal Oost 114 te Ter Apelkanaal;
2. een krediet van €81.000 beschikbaar te stellen voor de verbetering van het entreegebied, parkeerplaats en kiss-and-ride als gevolg (koppelkans) van deze ontwikkeling ten behoeve van de kwaliteit en verkeersveiligheid van basisschool OBS de Klimop en deze te dekken uit de bestemmingsreserve grondzaken.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 18 februari 2026.

Namens de raad,

Onno Rijkens
Waarnemend raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter