



Zaaknummer: Z/24/196868/D-661934

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 4 november 2025

Datum raadsvergadering: 17 december 2025

Portefeuillehouder : wethouder
Harm Jan Kuper

Volgnummer : 10

Korte inhoud

Met voorliggende plan worden op de locatie van het voormalige dorps huis met parkeerplaats zes woningen in Jipsingboertange toegevoegd.

Onderwerp

TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115, Jipsingboertange (Sellingen)

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

1. een voorwaardelijke verplichting (met bijlage 2 bij de regels) op te nemen inzake de compenserende waterberging in de planregels (Artikel 7.6);
2. artikel 9 aan te vullen met de parkeerregelgeving (artikel 9.1, 9.3, 9.4);
3. het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2515-vs01, met inbegrip van bovenstaande wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
4. de nota van beantwoording zienswijze 'TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115' vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Inleiding

Wij hebben een verzoek ontvangen om op het perceel van het voormalige buurthuis en achterliggende parkeerplaats aan de Jipsingboertangerweg 115 te Jipsingboertange (Sellingen) in totaal zes woningen toe te voegen. Op basis van de Woonvisie 2025-2029: Schier Wonen is positief gereageerd op het betreffende plan. Dat resulteert in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

Initiatiefnemer heeft geparticipeerd met direct omwonenden en het dorp Jipsingboertange. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het bijgevoegde verslag. Er is één zienswijze ingediend.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden in totaal 6 woningen toegevoegd aan de lokale woningvoorraad van Jipsingboertange (Sellingen). Dit biedt een kans voor diegene die in het buurtschap willen blijven wonen met mogelijke doorstroming op de woningmarkt van dien.

Argumenten

De locatie voldoet aan de gemeentelijke woonvisie. Deze is gelegen in, dan wel aansluitend aan, stedelijk gebied en past in de bebouwingstructuur van de respectievelijke locatie. Zowel de lintbebouwing aan de Jipsingboertangerweg alsook de G. Buwaldaweg wordt op eigentijdse wijze voortgezet. Daarnaast is er in het binnengebied (uit het zicht) ruimte voor parkeren en bergingen. De bouwregels zijn zodanig opgesteld dat deze recht doen aan de stedenbouwkundige structuur van de woningen in de omgeving. Er is dus sprake van ruimtelijke inpasbaarheid.

Er is sprake van meerwaarde in wonen conform de Woonvisie 2025-2029. Het plan betreft namelijk een mix van verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen en ook geschikt voor meerdere leeftijdsgroepen en levensfasen. In het plan zitten namelijk zowel starterswoningen als levensloopbestendige woningen. Ook past het binnen het geprogrammeerde aantal woningen voor de kleine kernen en buurtschappen waar Jipsingboertange onder valt.

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).

Kanttelingen

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. Desondanks is er één zienswijze ingediend. In de nota van beantwoording zienswijze staat hoe hierop is gereageerd. Dit heeft geleid tot twee wijzigingen in de planregels.

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 c.q. koop- overeenkomst gesloten met daarin ook een paragraaf aangaande nadeelcompensatie (voorheen: planschade).

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt het omgevingsplan via de wettelijke kanalen gepubliceerd en ter inzage gelegd. Aansluitend start een beroepstermijn van 6 weken.

Bijlagen

1. TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115 (verbeelding, planregels, toelichting en onderzoeken);
2. Nota van beantwoording zienswijze.

Sellingen, 4 november 2025

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. 4 november 2025;

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet;

b e s l u i t :

1. een voorwaardelijke verplichting (met bijlage 2 bij de regels) op te nemen inzake de compenserende waterberging in de planregels (Artikel 7.6);
2. artikel 9 aan te vullen met de parkeerregelgeving (artikel 9.1, 9.3, 9.4);
3. het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115 met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.TO2515-vs01, met inbegrip van bovenstaande wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
4. de nota van beantwoording zienswijze 'TAM-Omgevingsplan Westerwolde, Jipsingboertangerweg 115' vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 17 december 2025.

Namens de raad,

Onno Rijkens
waarnemend raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter