



Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 7 april 2026
Portefeuillehouder : Wethouder
Harm-Jan Kuper

Datum raadsvergadering: 20 mei 2026
Volgnummer : 11

Korte inhoud

De raad wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een woningbouwontwikkeling aan de Hoofdweg 70 in Blijham en het onttrekken van zes openbare parkeerplaatsen ten behoeve van deze ontwikkeling.

Onderwerp

Adviesrecht omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) Hoofdweg 70 Blijham

Voorgesteld besluit

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 Hoofdweg 70 te Blijham;
2. Een ontwerpbesluit te nemen voor het onttrekken van 6 openbare parkeerplaatsen aan het openbaar verkeer in de zin van de Wegenwet. Het gaat hierbij om de parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat voor het beoogd woongebouw (kadestraal bekend met nummer WDE03 I 0994);
3. het ontwerp-onttrekkingsbesluit als definitief te verklaren op het moment dat hierop geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

Op 18 december 2025 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woongebouw met 17 appartementen op de locatie Hoofdweg 70 te Blijham. Het huidige pand betreft het voormalige dorps huis 'Het Oude Wapen'. De locatie heeft op dit moment een horeca- en verkeersbestemming, waardoor het plan in strijd is met het (tijdelijke) Omgevingsplan Westerwolde.

Op basis van de door uw raad vastgestelde advieslijst, waarbij voor een ontwikkeling van meer dan zes woningen advies moet worden gevraagd, verzoeken wij uw raad een positief advies af te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie Westerwolde. De initiatiefnemer heeft de omgeving betrokken bij het plan.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Door medewerking te verlenen aan het plan wordt in het centrum van Blijham voorzien in een kwalitatieve en toekomstbestendige woningbouwontwikkeling, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt het huidige verouderde gebouw gesloopt, waardoor de locatie opnieuw en op een passende wijze kan worden ingevuld.

Argumenten

Woonvisie

Het plan voorziet in de realisatie van 17 woningen in de koopsector, met als beoogde doelgroepen starters en ouderen. De woningen worden uitgevoerd met twee slaapkamers en een badkamer. Daarnaast wordt het woongebouw uitgerust met een lift, waardoor de woningen worden aangemerkt als nultredenwoningen. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

Ook sluit het woonprogramma aan bij het segment betaalbare koop. Het project levert daarmee een bijdrage aan het uitbreiden van de huidige, schaarse woningvoorraad. Bovendien kan de toevoeging van deze woningen een positief effect hebben op de doorstroming binnen de lokale woningmarkt.

Stedenbouw

Het plan is in samenwerking met de gemeentelijke stedenbouwkundige, de architect en Libau tot stand gekomen. De architectuur verwijst op eigentijdse wijze naar het historische karakter van de locatie. Op deze plek hebben in het verleden namelijk een boerderij en het voormalige raadhuis van de voormalige gemeente Wedde gestaan, eveneens in een samenhangende setting.

Hoewel sprake is van één gebouw, is in de opzet een duidelijke scheiding aangebracht tussen twee losse volumes. Deze verwijzen architectonisch naar de boerderij en het raadhuis, waardoor het gebouw een herkenbare knipoog naar het verleden vormt en aansluit bij de identiteit van deze plek.

Parkeren

Voor de ontwikkeling moet volgens het omgevingsplan worden getoetst aan de CROW-normen voor parkeren. Voor de zeventien aangevraagde woningen zijn in totaal 21 parkeerplaatsen vereist, inclusief bezoekersparkeren. Om het plan stedenbouwkundig beter tot zijn recht te laten komen, wordt voorgesteld om zes parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat te verwijderen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor een goede positionering van het gebouw en kan voor de toekomstige bewoners een aantrekkelijke groene voortuin worden gerealiseerd.

Wanneer de projectlocatie, inclusief de zes te verwijderen parkeerplaatsen, wordt betrokken in de parkeerbehoefte, komt de totale parkeervraag uit op 27 parkeerplaatsen. Op eigen terrein kunnen in totaal 19 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit betekent dat er netto acht parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden benut. De initiatiefnemer heeft hiervoor een parkeerbalans opgesteld met een inhoudelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat dit een verantwoorde en uitvoerbare oplossing is en dat geen extra parkeerdruk in de omgeving wordt verwacht.

Op basis van de Wegenwet is de gemeenteraad het bevoegd gezag om de zes parkeerplaatsen formeel aan de openbare ruimte te onttrekken.

Kanttekeningen

Bijeenkomstfunctie

Het dorpshuis verdwijnt in het centrum van Blijham. In een vroeg stadium is aan de initiatiefnemer gevraagd om in het woongebouw een bijeenkomstfunctie te realiseren, zodat een deel van de functie van het dorpshuis in het nieuwbouwplan zou kunnen worden ondergebracht. De gevraagde stichtingen en de dorpsraad hebben uiteindelijk afgezien van deze mogelijkheid, gezien de beschikbare ruimte en de praktische haalbaarheid van het plan.

Alternatieven

Het alternatief is om geen positief advies af te geven. Indien u 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

De gemeente heeft in dit project een faciliterende rol conform het grondbeleid. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Daardoor zijn voor de gemeente de financiële risico's afgedekt.

Aanpak en uitvoering

Adviesrecht omgevingsvergunning

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

Onttrekken parkeerplaatsen

Het ontwerpbesluit zal op de voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. Op dit besluit kan een ieder een zienswijze indienen. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, kan het ontwerpbesluit definitief worden vastgesteld. Daarnaast zijn wij verplicht de onttrekking aan het openbaar verkeer te melden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen en dit te verwerken in de gemeentelijke wegenlegger.

Het verwijderen van de parkeerplaatsen en de daarbij behorende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Tekeningen (plattegrond, situatie en gevel)
2. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen

Sellingen, 7 april 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

René Roossien
gemeentesecretaris

Jaap Velema
burgemeester

Nummer 11.

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.t. 7 april 2026

gelet op de Woonvisie Westerwolde 2025-2029, de Omgevingswet en de Wegenwet;

besluit:

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 Hoofdweg 70 te Blijham;
2. Een ontwerpbesluit te nemen voor het onttrekken van 6 openbare parkeerplaatsen aan het openbaar verkeer in de zin van de Wegenwet. Het gaat hierbij om de parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat voor het beoogd woongebouw (kadestraal bekend met nummer WDE03 I 0994);
3. het ontwerp-onttrekkingsbesluit als definitief te verklaren op het moment dat hierop geen zienswijzen zijn ingediend.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 20 mei 2026.

Namens de raad,

Onno Rijkens
waarnemend raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter