

Besluitvorming Raad

Onderwerp

Vaststellen TAM IMRO woningbouw Dassenstraat Wapserveen

Openbaarheid

Openbaar

Zaaknummer

2025-024316

Datum voorstel

13 januari 2026

Portefeuillehouder

F. Foreman

Beslispunten

1. Op de zienswijzen besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen.
2. Het omgevingsplan van de gemeente Westerveld te wijzigen door gewijzigde vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan “Dassenstraat Wapserveen” met planidentificatie NL.IMRO.1701.563TAMDassenstr-0002.

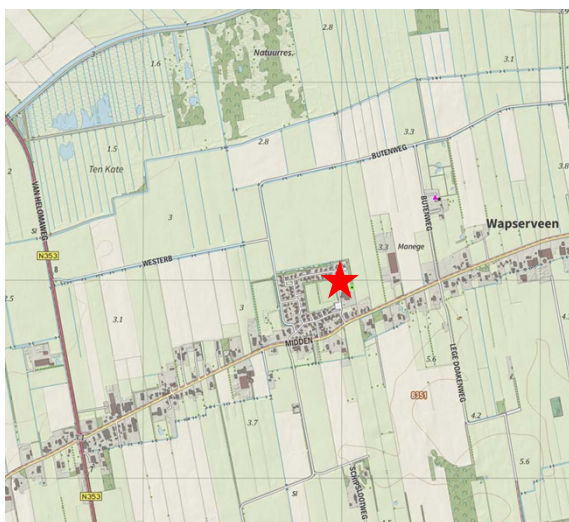
Kosten, baten en dekking

De kosten van deze planologische procedure worden gedekt uit de gemeentelijke grondexploitatie (grex). De grex laat een tekort zien. Dit komt vooral door de beperkte omvang van het plan (schaalgrootte) en vanwege de doelgroep (starterswoningen); daardoor zijn de gehanteerde grondprijzen relatief laag (maar wel binnen de bandbreedte van het grondbeleid). Door de raad is deze omstandigheid betrokken bij de besluitvorming over het voorbereidingskrediet op 25 februari 2025.

Inleiding

In het dorp Wapserveen hebben wij een perceel grond aan de W. Dassenstraat in eigendom. In het verleden is woningbouw op dit perceel al eens in beeld geweest, maar dat is nooit concreet geworden. Recent is de plek via de dorpsvereniging weer in beeld gekomen als bouwlocatie voor 12 starterwoningen voor de plaatselijke CPO. Om woningbouw op deze plek te regelen is een TAM-IMRO omgevingsplan opgesteld.

Het college stelt de raad voor om het TAM-IMRO omgevingsplan Dassenstraat Wapserveen vast te stellen.



Afbeelding 1: Ligging plangebied





Afbeelding 2: Plangebied op de luchtfoto

Beoogd effect

Een excellente woongemeente¹

Argumenten

Er is behoefte aan woningen

In het collegeprogramma is een woningbouwambitie geformuleerd van 1.000 nieuwe woningen voor 2030. De gemeentelijke Woonvisie, en het Addendum op de Woonvisie onderbouwen deze ambitie. In het Addendum wordt benoemd dat een brede aanpak van o.a. transformatie, uitbreiding en inbreiding nodig is om deze ambitie te halen. Bij dit project is sprake van inbreiding.

Er is ook sprake van een concrete behoefte. De lokale CPO zal de bouw van 12 van de 13 woningen verzorgen. De CPO bestaat uit starters die binding hebben met Wapserveen. De gemeente zelf zal de ene vrijstaande kavel uitgeven. Wij maken het geheel bouwrijp en verkopen daarna een deel van het perceel aan de CPO; de Didam-procedure hiervoor is al doorlopen. De CPO is vrij ver in de voorbereiding en kan waarschijnlijk na onze werkzaamheden vrij snel met de woningbouw starten.

De locatie leent zich goed voor een woonfunctie

Samen met de CPO is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld waarin plek is voor 12 rijwoningen. Het plan is ingepast binnen de bestaande groene omzoming van het perceel. Hierdoor ontstaat een nieuw buurtje met een eigen beeldkwaliteit, maar dat wel past in de ruimtelijke structuur van het dorp. De rijwoningen zijn verdeeld over drie blokken en worden gesitueerd met hun voorgevels richting een groene ruimte in het midden van het plangebied. Deze groene ruimte wordt doorsneden door een half verharde weg. In deze groene ruimte komt ook een kleine wadi.

De ene vrijstaande woning wordt georiënteerd op het doodlopende stukje W. Dassenstraat. De woning is goed in te passen in de rooilijn van de bestaande woningen. Met de toevoeging van deze ene woning staan er straks aan beide kanten van de straat drie vrijstaande woningen.

¹ Bron: Omgevingsvisie Westerveld



Afbeelding 3: Situatieschets stedenbouwkundig plan

Met het plan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan wordt het waarom van de ontwikkeling toegelicht. De ontwikkeling wordt gemotiveerd vanuit het beleid van diverse overheden en partijen. Ook is in het plan beschreven hoe het plan zich verhoudt tot diverse (milieu)thema's als geluid, luchtkwaliteit, ecologie, enz. Tot slot wordt in het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan geconcludeerd dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn. Dit alles leidt tot de conclusie dat met het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, afgekort etfal.

Kanttekeningen

Tegen het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan zijn zienswijzen ingediend

Ondanks een uitvoerig participatieproces zijn niet alle omwonenden het eens met de plannen. Door drie omwonenden zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan in de kern over de noordelijke aansluiting op de doodlopende stukje Dassenstraat. Sommige omwonenden vrezen daardoor een toename van verkeer en onveilige verkeerssituaties. Het college, en het CPO bestuur, kunnen enerzijds wel begrip opbrengen voor de vragen over deze verkeersontsluiting, omdat de leefomgeving van de betrokkenen verandert. Anderzijds wordt onderbouwd dat het slechts gaat om beperkte hoeveelheden verkeer, en gevaarlijke situaties niet zijn te verwachten. De noordelijke ontsluiting is nodig om een goede en logische verkeerssituatie te maken. Aan de zienswijzen van de omwonenden kan daarom niet tegemoet worden gekomen. Dit betekent dat het risico bestaat dat de gang naar de Raad van State wordt gemaakt. Dit risico is echter niet een specifiek risico van deze ontwikkeling, maar is een omstandigheid die aanwezig is bij elke ruimtelijke ontwikkeling in Nederland.

De zienwijze van de stichting Natuurbeschermingswacht gaat over de problematiek van spuitvrije zones. Het ontwerp TAM-IMRO plan bevatte geen spuitvrije zone, omdat verwezen werd naar de pachtvoorwaarden van de provincie Drenthe. Het naastgelegen agrarische perceel is van de provincie, en de pachtvoorwaarden verbieden sierteelt en het gebruik van glyfosaat. De uitspraak van de Raad van State in de zaak van de nieuwe koloniewoningen aan de Hooiweg heeft laten zien dat enkel een

privaatrechtelijke belemmering niet voldoende is. Een publiekrechtelijke belemmering in het omgevingsplan is ook vereist. De stichting Natuurbeschermingswacht wijst hier ook op. In overleg met de provincie Drenthe en Prolander is het plan daarom gewijzigd en bevat het vast te stellen TAM-IMRO plan een 50 meter brede spuitvrije zone.

Communicatie

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt binnen twee weken na vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan openbaar bekend gemaakt via de daarvoor bedoelde kanalen.

Na publicatie van het wijzigingsbesluit ligt de omgevingsplanwijziging zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen zij vragen om een voorlopige voorziening. De omgevingsplanwijziging treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij het bestemmingsplan wordt geschorst.

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit van de gemeenteraad.

Inwonersparticipatie

In dit plan trekt de gemeente samen op met de lokale CPO. De CPO is van plan om 12 woningen te bouwen voor starters. Doel van de CPO is voornamelijk dat de jeugd uit het dorp in Wapserveen kan blijven wonen, en woonruimte bieden aan starters met een binding met Wapserveen en Westerveld. De participatie is primair gevoerd door de CPO via individuele gesprekken en informatieavonden. Dit project, van en voor het dorp, kan rekenen op een breed draagvlak. Onderwerpen die in de participatiebijeenkomsten zijn besproken zijn onder andere hoe gaan we om met het bestaande groen, welke afstanden tot de omliggende woningen houden we aan, hoe ontsluiten we het gebied op de bestaande wegenstructuur, wat voor soort woningen komen er en hoe hoog worden ze. Deze vragen hebben een plek gekregen in dit plan.

In de periode van 16 oktober tot en met 26 november 2025 heeft het plan als ontwerp ter inzage gelegen. Iedereen mocht in die periode een zienswijze indienen. Door drie omwonenden is een zienswijze ingediend.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen

Bijlage(n)

- TAM-IMRO omgevingsplan “Dassenstraat Wapserveen” (Openbaar)
- Nota van zienswijzen (Openbaar)
- Zienswijzen anoniem (Openbaar)

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Vaststellen TAM IMRO woningbouw Dassenstraat Wapserveen
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2025-024316
Datum voorstel college	13 januari 2026

**De raad van de gemeente Westerveld,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,**

BESLUIT

1. Op de zienswijze besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen.
2. Het omgevingsplan van de gemeente Westerveld te wijzigen door gewijzigde vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan "Dassenstraat Wapserveen" met planidentificatie NL.IMRO.1701.563TAMDassenstr-0002.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.

Datum:

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekens

Voorzitter
J. Spoelstra