

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: Het gebruik van het perceel voor recreatie en horeca-activiteiten van stal Westerwolde (legalisatie).

activiteiten: Omgevingsplanactiviteit: buitenplans afwijken van regels in het omgevingsplan (art. 8.0a lid 2 Bkl)

vergunninghouder: 5.1.2e

locatie: Burgemeester Buiskoolweg 34 te Vlagtwedde

registratienummer: Z/25/218464

Besluit

Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 19 maart 2025 een aanvraag om een omgevingsvergunning op basis van de Omgevingswet (Ow) ontvangen voor het gebruik van het perceel voor recreatie en horeca-activiteiten van stal Westerwolde (legalisatie). De aanvraag is bij de gemeente geregistreerd onder het zaaknummer Z/25/218464.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Burgemeester Buiskoolweg 34 te Vlagtwedde. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Vlagtwedde, sectie V en nummer 912.

De volgende activiteit is aangevraagd:

- Omgevingsplanactiviteit: buitenplans afwijken van regels in het omgevingsplan.

De aanvraag betreft het legaliseren van het gebruiken van de locatie voor recreatieve activiteiten die naast de bij recht toegestane manege-activiteiten plaatsvinden.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op artikel 5.1 Omgevingswet (Ow), de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
2. dat de beschikking betrekking heeft op de volgende activiteiten:
 - Omgevingsplanactiviteit: buitenplans afwijken van regels in het omgevingsplan (art. 8.0a lid 2 Bkl).
3. dat er voorschriften aan de beschikking worden verbonden;
4. dat de volgende stukken deel uitmaken van de beschikking:
 - verzoek_samenvatting.pdf;
 - RB 30.421 Ontwerp BOPA-Onderbouwing bedrijf Stal Westerwolde 02102025.pdf;
 - Bijlage watertoets - geen waterschapsbelang.pdf.
5. dat de beschikking wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking op de dag na bekendmaking. Bekendmaking gebeurt door toezending.

Bezwaar

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde binnen zes weken na de dag van bekendmaking bezwaar maken door het indienen van een gemotiveerd bezwaarschrift. Als onverwijlde spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700 AD Groningen).

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,
Namens deze,

De heer E. Ploeger
Vergunningverlener Bouw & RO

Datum: 21 oktober 2025

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.



Procedure

Publicatie aanvraag

Van de aanvraag is kennisgegeven door publicatie in de Kanaalstreek, Het Streekblad en op Overheid.nl.

Procedure en beslistermijn

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met reguliere procedure. Binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag dient op de aanvraag te worden beslist.

Volledigheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid. De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. De aanvrager is in gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen met de ontbrekende gegevens tot uiterlijk 25 juni 2025. De ontbrekende gegevens zijn op 3 oktober 2025 aangeleverd. Hiermee is de aanvraag compleet. De beslistermijn is gedurende deze periode opgeschort.

Bevoegd gezag

Op basis van de aanvraag en de bepalingen van paragraaf 5.1.2. Om zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. In onze besluitvorming betrekken wij alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en zorgen wij voor een evenwichtige en onderbouwde afweging. Daarnaast stemmen wij de aan de vergunning verbonden voorschriften zorgvuldig op elkaar af.

Participatie

Op basis van de aangeleverde stukken is gebleken dat participatie heeft plaatsgevonden en dat contact is geweest met omwonenden en/of andere belanghebbenden. Aangezien het hier een legalisatie betreft van een gebruik dat al meerdere jaren plaatsvindt en met deze aanvraag geen nieuwe activiteiten worden vergund is de wijze van participatie waarbij regelmatig contact is met de buurt met de vraag hoe ze de activiteiten ervaren en of er overlast is, voldoende geacht voor dit traject. In het participatieverslag staat dat de burens positief staan tegenover de activiteiten en een waardevolle aanvulling vinden op het recreatief aanbod in de gemeente Westerwolde.

Flora & Fauna

Om uw project uit te voeren kan het mogelijk zijn dat bepaalde aanwezige diersoorten en hun leefomgeving hierin worden verstoord. Vanuit de toetsing van deze aanvraag is het op basis van de overlegde stukken niet mogelijk gebleken om te bepalen of de Omgevingswet en artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) overtreden wordt en of er een ontheffing noodzakelijk is. In de voorwaarden is daarom opgenomen dat er vanuit de Omgevingswet en artikel 11.27 van het Bal een zorgplicht is dat voldoende zorg in acht genomen moet worden voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij verlening van deze omgevingsvergunning is er daarom van uitgegaan dat de vergunninghouder zich voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het handelen. Bij de uitvoering van die handeling(en) moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden. Zo nodig zal de vergunninghouder een vergunning dan wel ontheffing moeten aanvragen bij de provincie Groningen mocht dit gelden op basis van de Omgevingswet dan wel de Provinciale Omgevingsverordening.



Inhoudelijke overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Omgevingsplanactiviteit

De vergunning wordt verleend als geen van de in het omgevingsplan genoemde weigeringsgronden aan de orde zijn bij een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1, onder a, Ow. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn, heeft plaatsgevonden.

Omgevingsplantoets

Het plan is gelegen in een gebied waarvoor het 'tijdelijk Omgevingsplan gemeente Westerwolde' geldt. Onderdeel hiervan en van toepassing op het plangebied is het voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' met de daarbij behorende herziening 2015. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de geconsolideerde versie mei 2016. De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' en de functieaanduiding 'Manege'. Volgens artikel 9 zijn deze gronden onder andere bestemd voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarisch aanverwante bedrijven, bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere paardenhouderijen, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen aanverwante agrarische bedrijvigheid, al dan niet in combinatie een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking, dan wel een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit die zijn genoemd in bijlage 6. Met de aanwezige functieaanduiding is het tevens toegestaan om de gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van manege-activiteiten met de daarbij behorende horecadoeleinden.

Het plan voor het gebruiken van het perceel voor diverse dagrecreatieve- en horecafuncties met de daarbij behorende bouwwerken die Stal Westerwolde nu exploiteert, voldoet - met uitzondering van de manege-activiteiten en de daarbij behorende horecadoeleinden - niet aan de gebruiksvoorschriften van het tijdelijk omgevingsplan zoals genoemd in artikel 9.1, omdat er geen relatie is met de toegestane agrarische aanverwante bedrijven dan wel daarmee gelijk te stellen aanverwante agrarische bedrijvigheid.

Voor het gebied is tevens het facetbestemmingsplan 'Parkeren Westerwolde' van toepassing. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning slechts wordt verleend als in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren. Uit de ruimtelijke onderbouwing dat is aangeleverd bij de aanvraag, blijkt dat hierin wordt voorzien.

Afwijkingsmogelijkheid

Voor het anders gebruiken van de locatie is een buitenplanse omgevingsplan-activiteit mogelijk. Het betreft een geval als bedoeld in artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waarbij voldaan dient te worden aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b t/m 8.0e van het Bkl. De gemeente wil meewerken aan de afwijkingsmogelijkheid.

Motivering

Voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient het aannemelijk te zijn dat alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de aangevraagde activiteit) niet in strijd zijn met de omgevingsvisie, provinciale verordening of het rijksbeleid.



Voor het afwijken van het omgevingsplan met betrekking tot het gebruik heeft de aanvrager een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving aangeleverd (RB 30.421 Ontwerp BOPA-Onderbouwing bedrijf Stal Westerwolde 02102025). Wij zijn van mening dat de onderbouwing op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en twijfelen niet aan de inhoud. In het rapport wordt onder andere ingegaan op de aspecten met betrekking tot de omgevingsveiligheid, water- en luchtkwaliteit, geluid, trillingen, bodemkwaliteit, geur, ladder voor duurzame verstedelijking, cultureel erfgoed, duurzaamheid, gezondheid, verkeer en parkeren en ecologie.

Hieruit blijkt dat in voldoende mate is onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat door het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de fysieke leefomgeving. Daarbij is ook afgewogen dat in het voormalig bestemmingsplan bij recht is toegestaan dat de gronden en bouwwerken ten behoeve van manege-activiteiten met de daarbij behorende horecadoeleinden worden gebruikt. De andere in de stukken benoemde dagrecreatieve activiteiten kunnen worden gezien als een toevoeging aan deze activiteiten.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Het plan omvat enkel het gebruik van bestaande bebouwing op het perceel. Van toevoeging van bouwwerken is - binnen deze vergunning - geen sprake. Toetsing aan redelijke eisen van welstand is daarom niet van toepassing.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan van het tijdelijk omgevingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het omgevingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.



Voorschriften

Algemeen

- 1.1. Bij het project moet de vergunning aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven;
- 1.2. Alle aan deze vergunning verbonden rechten en plichten gaan bij verkoop van het betrokken perceel over op de nieuwe eigenaar/huurder zodra de eigendomsoverdracht is gemeld via: gemeente@westerwolde.nl;
- 1.3. Het project moet worden uitgevoerd conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen/bijlagen. De onderdelen, die niet op tekening of op enigerlei andere wijze schriftelijk zijn aangegeven, dienen te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de bouwverordening. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens het project wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning moeten deze wijzigingen schriftelijk aan burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde worden doorgegeven;
- 1.4. Burgemeester en wethouders kunnen uw omgevingsvergunning conform artikel 5.40, tweede lid, onder b van de Omgevingswet intrekken, indien u niet binnen een jaar activiteiten verricht waaruit blijkt dat gebruik wordt gemaakt van de vergunning;
- 1.5. Het is niet toegestaan te parkeren in de berm langs de Burgemeester Buiskoolweg. Het parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden;
- 1.6. Het niet nakomen van voorschriften, het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens kan stilleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1