

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: Het bouwen van een woning

activiteiten: Omgevingsplanactiviteit: bouwen bouwwerk
Omgevingsplanactiviteit: buitenplans afwijken van regels in het omgevingsplan
Omgevingsplanactiviteit: uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

vergunninghouder: 5.1.2e

locatie: Barnflair West 76 te Ter Apel

registratienummer: Z/25/244498

Besluit

Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 25 juni 2025 een aanvraag om een omgevingsvergunning op basis van de Omgevingswet (Ow) ontvangen voor het bouwen van een woning en het realiseren van een uitweg. De aanvraag is bij de gemeente geregistreerd onder het zaaknummer Z/25/244498.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Barnflair West tussen 75 en 77 (76) te Ter Apel. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Vlagtwedde, sectie U en nummer 810.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Omgevingsplanactiviteit: bouwen bouwwerk;
- Omgevingsplanactiviteit: buitenplans afwijken van regels in het omgevingsplan;
- Omgevingsplanactiviteit: uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen.

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: bouwen bouwwerk (art. 22.26 tijdelijk omgevingsplan Westerwolde);
 - Omgevingsplanactiviteit: buitenplans afwijken van regels in het omgevingsplan (art. 8.0a lid 2 Bkl);
 - Omgevingsplanactiviteit: uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen (art. 22.8 Ow en artikel 2:11 lid 1 APV Westerwolde 2023).
3. dat er voorschriften aan de beschikking worden verbonden;
4. dat de volgende stukken deel uitmaken van de beschikking:
 - Verzoek samenvatting d.d. 25 juni 2025;
 - Bodemonderzoek c.q. schonegrondverklaring d.d. 31 juli 2020;
 - DO1 bestek tekening d.d. 12 november 2025;
 - DO2 technische tekening d.d. 6 oktober 2025;
 - DO2 3D tekeningen d.d. 6 oktober 2025;
 - Overzicht monsters en materialen ingediend d.d. 6 oktober 2025;
 - Verklaring van geen bezwaar burenr. 77 d.d. 1 september 2025;
 - Verklaring van geen bezwaar burenr. 75 d.d. 4 september 2025;
 - Mailwisselingen met aanvullende informatie d.d. 12 november 2025.
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,

Mevrouw M. Verweij

Vergunningverlener Bouw en Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum: 17 december 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.

Verlenging

Er is gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn eenmaal met 6 weken te verlengen. Van de verlenging is mededeling gedaan in de Ter Apeler Courant, het Streekblad en op Overheid.nl. De reden voor deze verlenging was omdat we nog bezig waren met de beoordeling van de aanvraag.

Volledigheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid. De aanvraag bevat voldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving.

Bevoegd gezag

Op basis van de aanvraag en de bepalingen van paragraaf 5.1.2 Ow 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.

Advies

In de Omgevingswet worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 16.15 Ow hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan onze wettelijk voorgeschreven adviseur(s). Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van deze adviseur(s). Dit advies is meegenomen bij de toetsing van de aanvraag en is opgenomen in de inhoudelijke overwegingen.

Flora & Fauna

Bij uw project kunnen mogelijk beschermde dieren, planten of hun leefgebied worden verstoord. Op basis van de aangeleverde informatie kan niet worden vastgesteld of uw project gevolgen heeft voor soorten die beschermd zijn onder de Omgevingswet of artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Tijdens de uitvoering van uw project moet u negatieve gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk voorkomen of beperken. U bent zelf verantwoordelijk om vooraf te (laten) onderzoeken of uw werkzaamheden invloed hebben op beschermde soorten. Blijkt uit dit onderzoek dat negatieve gevolgen niet kunnen worden voorkomen? Dan kan een vergunning of ontheffing van de provincie Groningen nodig zijn. Neem bij twijfel contact op met de provincie Groningen. Kijk voor meer informatie op <https://www.provinciegroningen.nl/vergunningen/beschermde-soorten/>.



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 'Omgevingsplan gemeente Westerwolde' geldt. Onderdeel hiervan en van toepassing op het plangebied is het bestemmingsplan 'De Linten, Barnflair West 76'. De gronden hebben de bestemming 'Wonen - Lint 1'. Volgens artikel 3.1 zijn deze gronden o.a. bestemd voor woonhuizen.

Het plan is zowel in strijd met de gebruiksregels als met de bouwregels. Er is strijdigheid met de volgende artikelen:

- Artikel 3.3.2 onder c. Volgens dit artikel wordt onder strijdig gebruik met het bestemmingsplan begrepen het gebruik van en het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, waarbij niet wordt voldaan aan de principes van het kavelpaspoort.
- Artikel 3.2.2 onder e. Volgens dit artikel mag de woning een breedte hebben van maximaal 7,5 m en een diepte van maximaal 12 m. De woning heeft een breedte van 9,5 m en een diepte van 15 m.
- Artikel 3.2.2 onder f. Volgens dit artikel mag de goothoogte van een hoofdgebouw maximaal 3 m bedragen. Aan één zijde heeft de woning een goothoogte van 3,491 m. Dit is een overschrijding van 0,491 m.
- Artikel 3.2.2 onder g. Volgens dit artikel mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan 8 m. De bouwhoogte van de woning zal 9,074 m worden. Dit is een overschrijding van 9,074 m.
- Artikel 3.3.2 onder a. Volgens dit artikel kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning binnen de bestemming 'Wonen - Lint 1' alleen worden verleend, indien wordt voldaan aan de principes uit het kavelpaspoort, zoals is opgenomen in Bijlage 2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. Er wordt niet voldaan aan de volgende bepalingen uit het kavelpaspoort:
 - De goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 3 m en 8 m. De te bouwen woning heeft een nokhoogte van 9 m. Dit is een overschrijding van 1 m;
 - De kozijnen dienen in hout te worden uitgevoerd. De kozijnen zullen in kunststof met houtnerf worden uitgevoerd;
 - Er moet een matte keramische pan in de kleur oranjerood of antraciet worden gebruikt. De woning zal worden bedekt met zwart mat verglaasde dakpannen;
 - Een inrit mag een maximale breedte hebben van 3 m. De inrit zal een breedte hebben van 3,54 m. Dit is een overschrijding van 0,54 m.

Afwijkingsmogelijkheid

Er is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit 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

Van het omgevingsplan kan worden afgeweken, aangezien het in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aannemelijk is dat alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover deze betrekking hebben op de aangevraagde activiteit, niet in strijd zijn met de omgevingsvisie, de provinciale verordening of het geldende rijksbeleid.

Het kavelpaspoort heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en het karakter van het lint te waarborgen. Het voorliggende bouwplan wijkt op onderdelen af van de daarin opgenomen principes, maar voldoet wel aan de achterliggende doelstellingen daarvan. De beoogde woning sluit aan bij de omliggende bebouwing. Daarnaast passen de situering, oriëntatie en verschijningsvorm binnen het bestaande lint en leiden de afwijkingen niet tot een verstoring van het straat- en bebouwingsbeeld.

De woning overschrijdt de maximale breedte en diepte. Deze overschrijding wordt echter ruimtelijk aanvaardbaar geacht, aangezien het perceel voldoende omvang heeft om de grotere maatvoering te accommoderen. Voorts is geen sprake van een onevenredige aantasting van de bezonning, privacy of het uitzicht van belanghebbenden.

De goothoogte van de woning wordt aan één zijde met 0,491 meter overschreden. Deze beperkte overschrijding is stedenbouwkundig ondergeschikt van aard en heeft geen nadelige gevolgen voor de ruimtelijke beleving, de bezonning of de privacy van omliggende percelen, noch voor het straatbeeld. De afwijking is marginaal en valt binnen hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Daarnaast wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden. Deze overschrijding is evenwel ruimtelijk aanvaardbaar, aangezien geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld. Daarbij is van belang dat de aangrenzende burens geen bezwaar hebben tegen het bouwplan en geen negatieve gevolgen ondervinden van de beoogde situering en maatvoering van de woning.

De beide direct aangrenzende burens zijn bovendien nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'De Linten, Barnflair West 76' en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen afwijkingen.

Verdere bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten zijn er niet. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden.

Toetsing aan de redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 4 november 2025 heeft de commissie positief geadviseerd.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing uitweg

In de APV Westerwolde (hierna: APV) worden in artikel 2:12 de volgende weigeringsgronden genoemd:

- Ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- Indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- Indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- Indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.



De straat kan na realisatie van de uitweg nog steeds veilig en doelmatig worden gebruikt. Het realiseren van de uitweg gaat niet ten koste van openbare parkeerplaatsen en leidt niet tot een verminderde bruikbaarheid van de weg waarop wordt aangesloten. Ten behoeve van de te realiseren uitweg hoeft geen openbaar groen te worden gekapt zodat een aantasting van het openbaar groen in de omgeving niet aan de orde is.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en vanuit het toetsingskaders dat betrekking heeft op de omgevingsplanactiviteit, zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.



Voorschriften

Algemeen

- 1.1. Het bouwtoezicht dient tenminste twee werkdagen voor de aanvang van de volgende onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:

- de aanvang van de werkzaamheden, inclusief de ontgravingswerkzaamheden;
- de levering van de gevelbekleding en de dakpannen;
- de gereed melding van de werkzaamheden.

Wijze van indienen kennisgevingen en meldingen:

Voor het indienen van een melding kunt u contact opnemen met de toezichthouder bouw via het telefoonnummer 0599-320220 of email bouwtoezicht@westerwolde.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden;

- 1.2. Bij het project moet de vergunning aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven;
- 1.3. 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;
- 1.4. De afvoerwegen dienen vrij te worden gehouden van hout, steen, puin, containers of andere materialen en de eventuele ontstane schade aan personen of goederen van derden is geheel voor rekening van de vergunninghouder;
- 1.5. Bij het project vrijkomende grond dient zoveel mogelijk op de locatie hergebruikt te worden. Indien hergebruik op het terrein niet mogelijk is, dan moet er officieel depotbemonstering gedaan worden om de hergebruikmogelijkheden te bepalen. Dit dient in overleg met het bevoegd gezag te gebeuren om het hergebruik en de afvoermogelijkheden van de grond vast te stellen;
- 1.6. Het terrein waarop het project wordt uitgevoerd, moet door een deugdelijke afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te verwachten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, mogen niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of berm is verboden, tenzij hierover in overleg met een bevoegde ambtenaar vooraf toestemming wordt verkregen. Indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden, terwijl eventuele schade op uw kosten door ons wordt hersteld. Bij aan- en afvoer van grond of zand dient u de wegen en trottoirs schoon te houden;
- 1.7. Het niet nakomen van voorschriften en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens kan stilleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben;
- 1.8. Het project moet worden uitgevoerd conform de bijgevoegde 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). Indien voorafgaande aan dan wel tijdens het project wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de omgevingsvergunning moeten deze wijzigingen schriftelijk aan burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde worden doorgegeven;
- 1.9. De vergunninghouder dient zich, alvorens met de werkzaamheden te beginnen, volledig op de hoogte te stellen omtrent de aanwezigheid en ligging van kabels, leidingen etc. op het terrein. Schade, toegebracht aan kabels en leidingen, zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder. Om schade te voorkomen, kunt u een Klic-melding doen bij Kadaster Klic, telefoonnummer 0800 0080;
- 1.10. Indien er bij de uitvoering van graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan of sporen worden ontdekt, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Westerwolde;



- 1.11. 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;
- 1.12. Vanuit de Omgevingswet en artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) geldt een zorgplicht 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 uit gegaan 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 aanvragen bij de provincie Groningen mocht dit gelden op basis van de Omgevingswet of het Bal;
- 1.13. De perceeleigenaar dient het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, kunt u in overleg met de rioolbeheerder de mogelijkheden bespreken om het huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden aan te leveren. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de gemeente (afdeling ruimtelijk beheer) via telefoonnummer 0599-320220, of per email naar gemeente@westerwolde.nl.

Omgevingsplanactiviteit

- 1.14. Uw bouwwerk valt onder gevolgklasse 1. Dat betekent dat wij het bouwwerk niet toetsen aan de bouwtechnische eisen. U moet hiervoor zelf een private kwaliteitsborger inschakelen die controleert of het bouwwerk aan de eisen voldoet. Na het ontvangen van de vergunning moet u, minimaal vier weken vóór de start van de bouw, een bouwmelding bij ons indienen. Tegelijk met deze melding moet u ook de informatie over stikstofemissie en veiligheid tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden aanleveren. Wij adviseren u om tijdig contact op te nemen met een kwaliteitsborger zodat uw melding volledig en correct kan worden ingediend;
- 1.15. De verharding dient te bestaan uit elementenverharding (stenen, tegels of semi-verharding);
- 1.16. De fundering onder de verharding (in gemeentelijke berm) dient uit 30 cm schoon zand te bestaan;
- 1.17. Voor zover van toepassing worden de volgende werkzaamheden ten behoeve van de uitweg door de gemeente Westerwolde uitgevoerd:
- Ontgraven grond;
 - Leveren en aanbrengen grond, vulzand in nieuw cunet;
 - Profileren en verdichten zandbaan;
 - Leveren en aanbrengen opsluitband;
 - Leveren en aanbrengen betonstraatsteen;
 - Aanhalen/hersttraten aangrenzende verharding;
 - Verwerken vrijgekomen grond in bermen;
 - Afwerken en inzaaien bermen;
 - Aanbrengen verkeersvoorzieningen.
- 1.18. Vanaf achterkant wegkantopsluiting dient u in eigen beheer de elementenverharding naar/op uw erf aan te leggen;
- 1.19. De door de gemeente aangepaste verhardingen worden door de gemeente onderhouden. De door u aangelegde verharding dient u zelf te onderhouden;
- 1.20. Er mogen geen obstakels zoals palen of stenen in de bermen worden geplaatst;
- 1.21. Indien de bovenstaande voorwaarden ten aanzien van de uitvoering niet worden nageleefd, zullen de geconstateerde gebreken door of vanwege de gemeente worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager;
- 1.22. De uitweg sluit aan op de openbare weg over een breedte van maximaal 3,54 meter waarna deze versmalt naar maximaal 3,54 m breed.



Overige voorwaarden

- 1.23. Voor de aanvraag van een rioolaansluiting of voor meer informatie kunt u contact opnemen de rioolbeheer via telefoonnummer 0599 – 320 220 of per email naar gemeente@westerwolde.nl. Het aanvraagformulier en de 'aansluitverordening Riolering gemeente Westerwolde' kunt u via de gemeentelijke website www.westerwolde.nl downloaden.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief 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