

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: Het bouwen van 2 twee-onder-een-kap woningen en 2 drie rijwoningen

activiteiten: Omgevingsplanactiviteit: bouwen bouwwerk (art. 22.26 tijdelijk omgevingsplan Westerwolde)

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

vergunninghouder: 5.1.2e

locatie: Ter Apelkanaal Oost 114 te Ter Apelkanaal,
kadastrale gemeente Vlagtwedde, sectie I, nummer 2586

registratienummer: Z/25/249554

Besluit

Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 24 juli 2025 een aanvraag om een omgevingsvergunning op basis van de Omgevingswet (Ow) ontvangen voor het bouwen van 2 twee-onder-een-kap woningen en 2 drie rijwoningen. De aanvraag is bij de gemeente geregistreerd onder het zaaknummer Z/25/249554.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Ter Apelkanaal Oost 114 te Ter Apelkanaal. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Vlagtwedde, sectie I en nummer 2586.

In een apart besluit worden later de huisnummers 114, 115, 116 en 117 (2 twee-onder-een-kap woningen) en 114 a t/m f (2 drie rijwoningen) toegekend.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Omgevingsplanactiviteit: bouwen bouwwerk;
- Omgevingsplanactiviteit: buitenplans afwijken van regels in het omgevingsplan.

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).
3. dat er voorschriften aan de beschikking worden verbonden;
4. dat de volgende stukken deel uitmaken van de beschikking:
 - verzoek_samenvatting_pdf;
 - 2779_-_DO-001_-_gewijzigde_situatie_1 (28-10-2025);
 - Ter_Apelkanaal_Ter_Apelkanaal_Oost_114_Motivering_3;
 - Bijlage_1_Stedenbouwkundig_plan_pdf (2-6-2025);
 - Bijlage_2_Mer-beoordelingsnotitie_171125 (17-11-2025);
 - Bijlage_3_Nader_ecologisch_onderzoek_1 (7-11-2025);
 - Bijlage_4_Stikstofberekening_bouwfase_1 (9-10-2025);
 - Bijlage_5_Stikstofberekening_gebruiksfase_1 (9-10-2025);
 - Bijlage_6_Akoestisch_onderzoek_pdf (20-2-2025);
 - Bijlage_7_Archeologisch_onderzoek_1 (6-5-2025);
 - Bijlage_8_Verkennend_bodemonderzoek_pdf (13-12-2024);
 - Bijlage_9_Hydrologisch_onderzoek_1 (4-11-2025);
 - 7017_QS_Ter_Apelkanaal_Oost_114_Ter_Apelkanaal (17-11-2025);
 - handtekeningen_de_palm_ter_apelkanaal_anoniem_1.
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,

5.1.2e

Vergunningverlener Bouw en Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum: 20 juli 2026

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. Op basis van het aangevraagde project is de aanvraag ter advisering voorgelegd aan een wettelijk adviesorgaan als bedoeld in afdeling 4.2 van het Omgevingsbesluit. Conform artikel 16.18 van de Ow is de behandeltermijn hierdoor met vier weken verlengd.

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 is dat we nog in afwachting waren van het advies van de gemeenteraad.

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 op 7 augustus 2025 in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen met de ontbrekende gegevens. De ontbrekende gegevens zijn op 11 november 2025 aangeleverd. Hiermee is de aanvraag compleet en verder in behandeling genomen. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens.

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.

Advies gemeenteraad

Op basis van de door de gemeenteraad van Westerwolde vastgestelde advieslijst, die op 1 januari 2024 in werking is getreden, dient voor deze ontwikkeling advies en instemming van de gemeenteraad te worden gevraagd. Op 18 februari 2026 heeft de raad een positief advies afgegeven.

Afstemming provincie

Aan de provincie Groningen is gevraagd om een reactie te geven op het plan. Ze hebben in hun reactie van 9 september 2025 de volgende opmerkingen geplaatst:

1. *De activiteit vindt deels plaats in de gebiedsaanduiding 'Leefgebied akkervogels'. Deze activiteit staat op de lijst met aangewezen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet) waarvoor advies en instemming van GS nodig is;*



2. *Het plangebied ligt in de gebiedsaanduiding aandachtsgebied voor stilte en duisternis van de verordening. Hierdoor zijn artikel 3.77, artikel 3.78 en artikel 3.79 van toepassing. Op dit moment ontbreekt de toetsing aan deze artikelen in de ruimtelijke motivering. Het verzoek is om de onderbouwing van deze artikelen op te nemen in de motivering;*
3. *Vanuit de soortenbescherming worden er diverse vragen gesteld over potentiële vleermuisverblijfplaatsen, beschermde grote bosmuis, beschermde amfibieënsoorten, de reikwijdte van de invloedssfeer voor beoordeling van beschermde soorten en waarom het plangebied wel geschikt is voor de vrijgestelde soort de wezel, maar niet voor de bunzing en de hermelijn?*

Met betrekking tot de punten genoemd onder 2 en 3 is de Quickscan natuurwaardenonderzoek aangepast en is er nader onderzoek gedaan naar de vleermuis en de huismus.

Ten aanzien van het genoemde onder punt 1 heeft de initiatiefnemer de opmerkingen die door de provincie zijn gemaakt over het leefgebied van akkervogels verwerkt in het plan waardoor het plan aanvaardbaar is en geen instemming van GS nodig is.

Participatie

Op basis van de aangeleverde stukken is gebleken dat participatie heeft plaatsgevonden. In het participatieverslag staat beschreven dat contact is geweest met omwonenden en/of andere belanghebbenden en dat ze op de hoogte zijn gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. Middels het ondertekenen van een formulier hebben de bewoners en belanghebbenden ingestemd met de voorgestelde ontwikkelingen op het voormalige terrein van de Palm. Aangegeven is dat het project een positie bijdrage zal leveren aan de gemeenschap.

Flora & Fauna

Om de gewenste woningen te bouwen kan het mogelijk zijn dat bepaalde aanwezige dier- en plantsoorten en hun leefomgeving hierin worden verstoord. Vanuit de toetsing van deze aanvraag is op basis van de Quickscan natuurwaardenonderzoek en het nader onderzoek vleermuis en huismus (Natuurbank Overijssel, projectnummers 7017 en 8130, versies 1.0, resp. 17 november en 7 november 2025) gebleken dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de vigerende natuurwetgeving (opgenomen in de Omgevingswet).

Wel gelden de volgende adviezen:

- *Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de mogelijke aanwezige broedvogels in de groenstructuren te voorkomen, wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken (buiten de periode half maart t/m half juli). Werken tijdens het broedseizoen is alleen mogelijk als kan worden vastgesteld dat er geen negatieve effecten zijn op aanwezige fauna;*
- *Verstorende werkzaamheden dienen zo beperkt mogelijk worden gehouden.*

In de voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning zal dit worden opgenomen alsook dat er vanuit de Omgevingswet een zorgplicht is dat voldoende rekening moet worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is een werkmethode en planning dient te worden gekozen waardoor negatieve gevolgen voor planten en dieren zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt moeten 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 'Omgevingsplan Westerwolde' geldt. Onderdeel hiervan en van toepassing op het plangebied is het bestemmingsplan 'De Linten'. De gronden hebben de bestemming 'Horeca' en de functieaanduiding 'Bowlingbaan' en de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie'. Volgens artikel 11.1 zijn deze gronden o.a. bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven, in de categorieën I en II, bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken en daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook zijn de facetbestemmingsplannen 'Archeologie Westerwolde' en 'Parkeren Westerwolde' van de toepassing op de gronden. Het plan beoogt de bouw van 10 woningen en voldoet daarmee niet aan de gebruiksregels van het Omgevingsplan Westerwolde vanwege de horecabestemming die rust op het perceel.

Tot slot zijn er in het omgevingsplan gemeente Westerwolde in combinatie met het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geluidnormen met betrekking tot wegverkeerslawaai opgenomen met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder. Uit het akoestisch onderzoek, dat is opgesteld door Geluidmeesters (0514-R-24-O, d.d. 20 februari 2025), blijkt dat deze normen bij diverse woningen wordt overschreden.

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.

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 heeft de aanvrager een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving aangeleverd (Ter_Apelkanaal_Ter_Apelkanaal_Oost_114_Motivering_3). 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 gebruiksmogelijkheden en privacy van de aanliggende percelen.

Uit het akoestisch onderzoeksrapport blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de 2 tweekappers die zijn gesitueerd aan het Ter Apelkanaal Oost als gevolg van de wegen 'met' een geluidaanachtsgebied (bronsoort: gemeentewegen), met ten hoogste 61 dB Lden, hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 70 dB Lden uit het Bkl. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren.

Het is aannemelijk dat met de huidige bouwtechnieken het maximale binnenniveau in de woning niet wordt overschreden. Daarnaast zullen maatregelen om het geluidniveau op de gevel terug te brengen tot de voorkeurswaarde onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Er blijft met het toestaan van een hogere geluidsbelasting (61 dB Lden) voor de 2 twee-onder-een-kapwoningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



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 20 augustus 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.

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. U bent verplicht de toezichthouders van de gemeente Westerwolde tijdig te informeren over de verschillende fasen van de uitvoering. U moet daarbij in ieder geval het volgende doorgeven:
 - de aanvang van de werkzaamheden, inclusief de ontgravingswerkzaamheden, waarbij u dit minimaal twee werkdagen van tevoren moet melden.
 - de levering van gevelbekleding en dakpannen;
 - de gereedmelding 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. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een melding in te dienen via 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. 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;
- 1.5. 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;
- 1.6. 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;
- 1.7. 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;
- 1.8. 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 bermen is verboden, tenzij hierover in overleg met een bevoegd 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;
- 1.9. Het niet nakomen van voorschriften en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens kan stilleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben;
- 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;

Voert je mee...



- 1.11. 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;
- 1.12. 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;
- 1.13. 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;
- 1.14. Bij toepassing van grond/bouwstoffen of graafwerkzaamheden op of in de bodem gelden de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Verder kunnen in het omgevingsplan en in de omgevingsverordening van de gemeente nog aanvullende regels staan. Deze activiteiten dienen te worden gemeld via het Omgevingsloket van het DSO (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Hierbij dienen gegevens en bescheiden te worden aangeleverd (informatieplicht) welke betrekking hebben op de kwaliteit van de toe te passen grond/bouwstoffen en/of de kwaliteit van de bodem waarop de activiteiten plaatsvinden;
- 1.15. Op grond van artikel 2.11 van het Bal geldt voor eenieder die op of in de bodem activiteiten verricht een specifieke zorgplicht voor het milieu;
- 1.16. De 2x drie rijwoningen mogen pas in gebruik worden genomen als de parkeerplekken ten behoeve van deze woningen zijn gerealiseerd.



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, 3