

**Bestemmingsplan “Buitengebied,
Harpelerweg”**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

	RB 30.148
	September 2021
	Dhr. M. Beek
	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Planologisch kader	3
1.3 Doel.....	5
1.4 Verantwoording.....	5
1.5 Leeswijzer	5
2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Het plangebied.....	6
2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving.....	8
2.3 Het (bouw)plan.....	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2019)	11
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Woonvisie 2019 – 2024.....	12
3.3.2 Wijzigingsbevoegheid bestemmingsplan	16
3.3.3 Gemeentelijke welstandsnota	21
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	22
4.1 Archeologie	22
4.2 Bodem.....	22
4.3 Ecologie	24
4.3.1 Gebiedsbescherming	24
4.3.2 Soortenbescherming	25
4.3.3 Stikstofdepositie	27
4.4 Fysieke veiligheid	28
4.5 Geluid.....	28
4.6 Luchtkwaliteit	29
4.7 Milieuhinder.....	30
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	31
4.9 Watertoets.....	32
4.10 M.e.r-beoordeling.....	32
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	34
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	35
7.1 Algemeen.....	35
7.2 Toelichting op de toelichting	35
7.3 Toelichting op de planregels.....	36

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - 1' naar een bestemming 'Wonen' op een tweetal percelen aan de Harpelerweg te Harpel, te weten de percelen met de kadastrale nummers M978 en M980, zoals deze beiden op onderstaande kaart weergegeven zijn binnen de oranje kaders. Het is de bedoeling dat op het perceel 978 maximaal 2 vrijstaande woningen gebouwd kunnen gaan worden en op het perceel 980 maximaal één vrijstaande woning. Er zijn nog geen concrete bouwplannen aanwezig. Onderstaand een weergave van de genoemde kavels binnen de oranje kaders.



1.2 Planologisch kader

De percelen zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Op de gronden van beide percelen geldt een enkelbestemming "Agrarisch - 1" met een nadere aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied'.

De bouw van woningen is binnen deze agrarische bestemming niet toegestaan. Echter aandacht voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

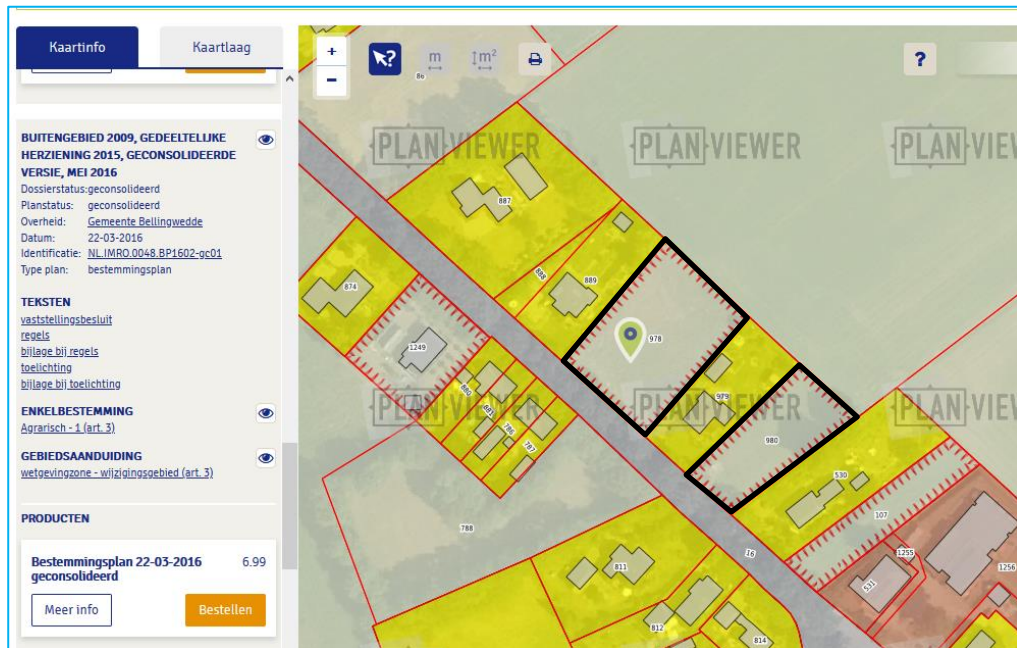
In artikel 3.8 Wijzigingsbevoegdheid is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de nieuwbouw van een woonhuis op een invullocatie, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 31 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. deze wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft de reeds bekend zijnde invullocaties wordt toegepast, ter plaatse van de aanduiding "wijziging naar wonen van toepassing";
 3. deze wijzigingsbevoegdheid tevens moet voldoen aan de volgende criteria:
 - de woningbouw moet passen binnen de kaders van het gemeentelijk Woonplan en de afspraken binnen het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
 - bij de inrichting wordt een goede beeldkwaliteit nagestreefd middels het welstandstoezicht;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aan-grenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.24.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de genoemde voorwaarden voor wijziging waarbij er zal blijken dat aan één van de voorwaarden niet voldaan kan worden en er zodoende geen wijzigingsplan maar een bestemmingsplan opgesteld dient te worden omdat er vanuit de gemeente wel de bereidheid is tot medewerking aan dit project.

Onderstaand nog een weergave van het geldende bestemmingsplan met de plangebieden in het zwarte kader.



Om de gewenste woonfunctie en de te bouwen woningen mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

De percelen bevinden zich aan de Harpelerweg te Harpel. Harpel is een gehucht in de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de indicatieve ligging van Harpel vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Westerwolde en de ligging van Harpel vanuit een hoger perspectief.

Omschrijving Harpel

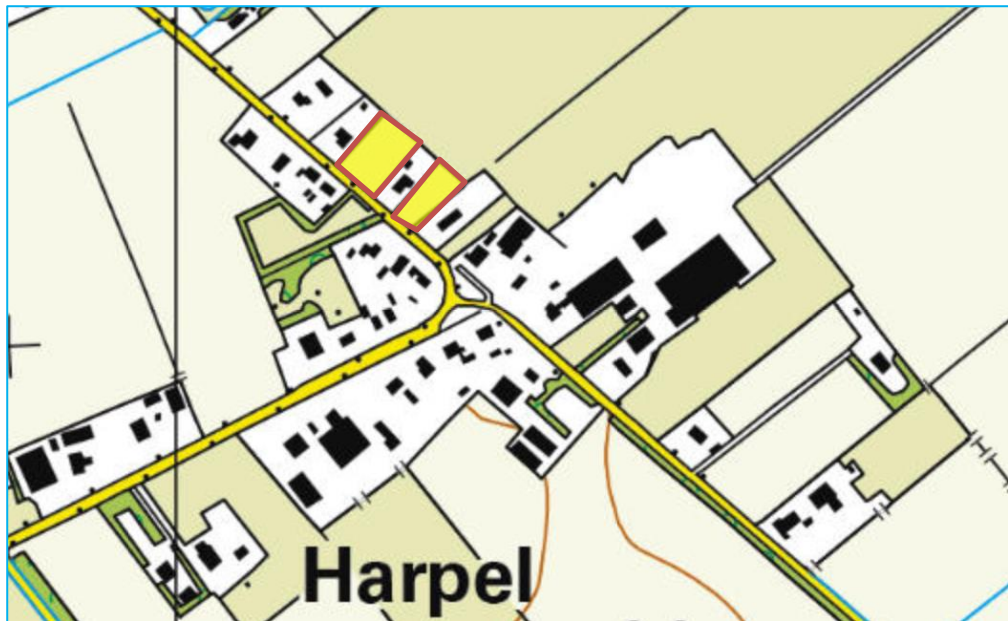
Harpel (Gronings: Haarpel) is een buurtschap in de gemeente Westerwolde in de provincie Groningen. Het ligt ten zuidoosten van Vlagtwedde bij het Mussel-Aa-kanaal.

Harpel ligt aan de rand van Westerwolde. Oorspronkelijk was dit een dicht bebost gebied, maar in de periode dat de stad Groningen het voor het zeggen had in Westerwolde, vanaf de zeventiende eeuw, werd het eikenbos op grote schaal gekapt ten behoeve van de stad. Er ontstond zo een open gebied met voornamelijk heidevelden. Vermoedelijk zijn er in die periode wel pioniers geweest die getracht

hebben er een bestaan op te bouwen, maar van permanente bewoning is pas sprake aan het einde van de negentiende eeuw.

Voor de aanleg van het Mussel-Aa-kanaal was de streek amper geschikt voor de landbouw. De grond was slecht ontgonnen en de waterhuishouding was uitgesproken slecht. Pas na de aanleg van het kanaal, in 1916, en een betere ontginning, veelal uitgevoerd in het kader van de werkverschaffing kwam de landbouw tot enige bloei.

Hierna volgt nog een topografische kaart waarop de percelen zichtbaar zijn ten opzichte van het gehucht Harpel zelf.



Weergave perceel voor de 2 woningen



Weergave perceel voor 1 woning

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Harpelerweg die de oorspronkelijke verbindingsweg vormt van grofweg Weende naar Smeerling. Beide percelen bevinden zich aan de oostkant van de Harpelerweg midden in het gehucht Harpel. De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk woningen langs de Harpelerweg en landerijen rondom Harpel. De Harpelerweg zelf is een weg die zwaar omzoomd is met bomen.

Het plangebied zelf omvat de twee kadastrale percelen bekend als Gemeente Vlagtwedde, sectie M nummer 978 met een kadastrale grootte van 2.215 m² en Gemeente Vlagtwedde, sectie M met een kadastrale grootte van 1.335 m². De gronden zijn beiden in gebruik als weiland/grasland en worden met kleinvee begraaasd.

2.3 Het (bouw)plan

Er is nog geen concreet bouwplan bekend voor de bouw van de woningen. De kavels worden na de wijziging van de bestemming verkocht en de toekomstige eigenaars zullen dan een bouwplan uitwerken, waarbij de bouwregels van de bestemming Wonen in combinatie met de op dat moment geldende welstandscriteria het toetskader zullen zijn voor de beoordeling van de aanvragen om omgevingsvergunning.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Harpel zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Er wordt voorzien in de toename van 3 extra woningen tot de woningvoorraad. Is de toename van deze extra woningen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie stelt dat woningbouwprojecten waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd ladderplichtig zijn en kleinere ontwikkelingen niet. In voorliggend plan wordt uitgegaan van een toename van drie woningen ten opzichte van de bestaande situatie en is er derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggende casus de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast en uitgewerkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2019)*

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's : Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijme' vast te stellen.

3.2.2 *Provinciale Omgevingsverordening (POV)*

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de

geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van maximaal drie woningen die als passend wordt beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2019 – 2024

Op 20 maart 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar. Samen met de partners op het gebied van wonen heeft de gemeente deze koers uitgezet, en samen gaan ze de komende jaren aan de slag om deze te verwezenlijken.

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van deze woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft de komende jaren. Met deze koers stuurt de gemeente op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. Ze creëren meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar wegen dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. De gemeente zet in op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud. Daarbij houdt ze rekening met de kaders van wat

lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. En respecteert de gemeente de afspraken die we samen met onze Oost-Groningse partners hebben gemaakt op het gebied van wonen. Met deze nieuwe Woonvisie wil de gemeente samen met andere partijen en de bevolking werken aan een aantrekkelijke en vitale woonomgeving voor iedereen die in de gemeente woont of wil wonen.

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen en de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, maakt de gemeente ruimte voor goede nieuwe woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. Er wordt ingezet op de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven.



In de kleine(re) kernen, waar Harpel ook onder valt, is in totaliteit ruimte voor 50 nieuwe woningen. De gemeente denkt hierbij niet aan een extra woonwijk, maar heeft een voorkeur voor verspreid liggende en kleinschalige plannen. Deze dienen aan te sluiten bij de vraag die zich op dat moment aandient in deze kleinere kernen.

Verder zijn vanuit de Woonvisie de paragrafen 4.2 (PMC Strategie Westerwolde) en 4.3 (Structuurversterking) van belang om een goede beoordeling te kunnen doen van de realisatie van dit bouwplan aan de Woonvisie.

PMC-Strategie Westerwolde: de juiste woningen voor de juiste doelgroepen
Op basis van het regionale woningmarktonderzoek (2017) en de vertaling hiervan in het regionale prestatiekader, zijn er drie typen kernen in Westerwolde te onderscheiden:

- Centrumkernen (Ter Apel);
- Woonkernen (Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde);
- Kleine kernen (overige kernen)

Met de PMC-tool wordt per kern een indicatieve PMC-strategie opgesteld, die de achtergrond vormt voor de acties op het gebied van de bestaande woningvoorraad en voor de gewenste nieuwbouw.

PMC-oordeel	BESTAANDE VOORRAAD:	NIEUWBOUW:
Groeien (beperkt) 	Instandhouden: <ul style="list-style-type: none"> • Toekomstige vraag is (beperkt) groter dan bestaande voorraad. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad mogelijk. 	Toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> • Woningen toevoegen, maar niet méér toevoegen dan de additionele behoefte. • Benodigde plancapaciteit uitbreiden, en omvormen bestaande plannen met slechte PMC's op goede plekken, indien bestaande planvoorraad te weinig ruimte biedt.
Vernieuwen 	Instandhouden: <ul style="list-style-type: none"> • Vraag en bestaande voorraad zijn op termijn (redelijk) in evenwicht. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad wenselijk. 	Zeer beperkt tot niets toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> • Vernieuwen: liefst alleen toevoegen indien kwalitatief slechte PMC uit bestaande voorraad vervangen wordt. • Deprogrammeren van plannen met deze PMC's, tenzij plannen voorzien in een vervangingsvraag.
Beperken 	Beperken: <ul style="list-style-type: none"> • Bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag. • Zwakke PMC's in bestaande voorraad mogelijk reduceren. 	Niets toevoegen: <ul style="list-style-type: none"> • Tenzij daar een groter aantal te slopen woningen (en te schrappen plantitels) tegenover staat. • Plannen met deze PMC's deprogrammeren of omvormen naar goede PMC's op de juiste plekken.

Op basis van de indicatieve strategieën, bovenstaande analyses van de woningmarkt, gesprekken met bewoners en overige woningmarktpartners, en de aanvullende achtergrondanalyses, zijn voor de kernen in de gemeente de volgende PMC-strategieën opgesteld:

PMC-strategie per type kern/woonmilieu Westerwolde: ontwikkeling komende tien jaar

Woningtype	Centrumkern Ter Apel	Woonkernen Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde	Kleine kernen (overige kernen)
• Goedkope grondgebonden koop	Beperken	Beperken	Beperken
• Middeldure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Dure grondgebonden koop	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope grondgebonden huur	Beperken	Beperken	Beperken
• Koop nultreden	Vernieuwen	Vernieuwen	Vernieuwen
• Goedkope huur nultreden	Groeien (beperkt)	Vernieuwen	Beperken
• Middeldure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken
• Dure huur nultreden	Vernieuwen	Beperken	Beperken

Toelichting PMC-strategie Westerwolde per kerntype

Harpel behoort tot de kleine kernen. Over deze kleine kernen staat in de Woonvisie hierover het volgende verwoord.

Kleine kernen: ruimte voor 'acupunctuur'-ingrepen die aansluiten bij concrete actuele behoeften

In de kleine kernen en linten is vooral een behoefte gebleken aan 'acupunctuur'-ingrepen: kleinschalige ingrepen om te voorzien in vernieuwing van de voorraad, of zeer specifieke concrete behoeften. Voor de middeldure en dure grondgebonden koop en koop nultredenwoningen in verschillende prijsklassen, wordt voor de kleine kernen ingezet op behoud. De huidige voorraad van deze PMC's is in deze kernen in balans met de huidige en toekomstige vraag: kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig.

Enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn nog mogelijk, maar gaan bij voorkeur gepaard met een onttrekking van deze PMC elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern: bij voorkeur wordt dus enkel voorzien in een vervangingsvraag voor deze PMC's. Ten aanzien van de overige PMC's in de kleine kernen (de grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur, maar ook goedkope, middeldure en dure huur nultredenproducten) wordt met de PMC-strategie ingezet op een reductie van de voorraad de komende tien jaar. De huidige voorraad is op dit moment al omvangrijk ten aanzien van de vraag, in de toekomst zal de vraag naar deze PMC's in de woonkernen verder afnemen. Toevoegingen door middel van nieuwbouw zijn niet meer wenselijk, tenzij daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC's tegenover staat. In dat geval wordt vervangende nieuwbouw enkel toegevoegd op structuurversterkende plekken.

Concreet verleent de gemeente in de kleine kernen medewerking aan:

- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van nultredenproducten in de koopsector.
- Zeer kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middeldure en dure grondgebonden eengezins koopproducten.
- Initiatieven moeten passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de kleine kernen.
- Individuele initiatieven die in principe niet groter zijn dan 6 woningen.

Ten aanzien van het bouwplan zal worden voorzien in de bouw van 3 vrijstaande koopwoningen die naar verwachting in het middeldure segment worden gebouwd als ééngesinswoning. De bouw van de 3 woningen past binnen de ruimte die er is voor de bouw van 50 extra woningen in de kleine kernen. Het initiatief is niet groter dan 6 woningen (er wordt voorzien in het bouwen van maximaal 3 woningen). Daarbij kan tevens nog genoemd worden dat de locaties op basis van het geldende bestemmingsplan zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid die reeds voorziet in de bouw van in ieder geval 2 woningen op deze locaties in Harpel.

Verder geldt dat in beginsel initiatieven die niet op structuurversterkende plekken zijn voorzien niet zijn toegestaan (zie afwegingskader structuurversterking hierna).

Structuurversterking: de juiste woningen op de juiste plekken bouwen

De gemeente vindt het belangrijk dat, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit gedaan moet worden op de meest wezenlijke plekken in haarkernen. In principe moet éérst binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. In het regionale prestatiekader is de afspraak gemaakt dat in principe enkel nog op structuurversterkende plekken wordt gebouwd.

Structuurversterking: focus op wezenlijke plekken in de kernen

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken in deze verschillende typen kernen verstaan we:

Type kern	Structuurversterkende plekken
Centrumkern	In of direct rondom het centrum (centrumlocaties);
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.
Woonkernen	In de dorpskern;
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.
Kleine kernen	In de dorpskern of het bestaande lint;
	aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek;
	(eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;
	binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor Harpel geldt dat de zogeheten 'structuurversterkende plekken' dan de locaties zijn in het bestaande lint. De locaties waar de woningen gebouwd gaan worden zijn 'open

plekken' binnen het bestaande woningbouwlint. Gezien de manier waarop dit lint met woningbouw is bebouwd, kijkend naar type woningen (vrijwel overal vrijstaande woningen in het bestaande lint) en kavelbreedte dan passen de bouw van de gewenste vrijstaande woningen prima in dit bestaande lint en is de projectie ervan als 'logisch en passend' te beschouwen.

Het plan past binnen de kaders van de Woonvisie.

3.3.2 **Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan**

In artikel 3.8 van het geldende bestemmingsplan is onderstaande wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de agrarische bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van een woonbestemming.

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in bijlage 1, het plan wijzigen in die zin dat:

- b. de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de nieuwbouw van een woonhuis op een invullocatie, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 31 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. deze wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft de reeds bekend zijnde invullocaties wordt toegepast, ter plaatse van de aanduiding "wijziging naar wonen van toepassing";
 3. deze wijzigingsbevoegdheid tevens moet voldoen aan de volgende criteria:
 - de woningbouw moet passen binnen de kaders van het gemeentelijk Woonplan en de afspraken binnen het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
 - bij de inrichting wordt een goede beeldkwaliteit nagestreefd middels het welstandstoezicht;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.24.

Hierna zullen de verschillende voorwaarden nader worden uitgewerkt.

1. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 31 van overeenkomstige toepassing zijn;*

De wijzigingsbevoegdheid gaat uit van de nieuwbouw van één woning per invullocatie. Bij voorliggend bestemmingsplan is sprake van twee invullocaties waarbij binnen 1 invullocatie wordt voorzien in de bouw van 2 nieuwe woningen. Daarmee voldoet het verzoek formeel gezien niet aan de wijzigingsbevoegdheid en kan er formeel gezien geen wijzigingsplan worden opgesteld maar dient er met toepassing van een bestemmingsplan medewerking te worden verleend. De gemeente wil hier medewerking aan verlenen. Wel is verder nog beoordeeld of aan de overige criteria wordt voldaan omdat dat ook criteria zijn die de gemeente belangrijk vindt in de belangenafweging.

De regels van artikel 31 (de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, worden van toepassing verklaard, met als aanvulling dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' het maximaal aantal toegestane

woningen is toegestaan daar waar deze aanduiding op de verbeelding staat. Als er geen specifieke aanduiding staat is er maximaal 1 woning toegestaan);

2. *deze wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft de reeds bekend zijnde invullocaties wordt toegepast, ter plaatse van de aanduiding "wijziging naar wonen van toepassing";*

In het geldende bestemmingsplan is voor deze percelen deze aanduiding nog niet aanwezig, hetgeen geen belemmering vormt als gevolg van de opgenomen aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' die de gewenste wijziging naar Wonen eveneens mogelijk maakt.

3. *deze wijzigingsbevoegdheid tevens moet voldoen aan de volgende criteria:*
 - *de woningbouw moet passen binnen de kaders van het gemeentelijk Woonplan en de afspraken binnen het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;*
 - *bij de inrichting wordt een goede beeldkwaliteit nagestreefd middels het welstandstoezicht;*

Vanuit paragraaf 3.3.1 is gebleken dat er vanuit de Woonvisie 2019 – 2024 nog voldoende 'contingent' beschikbaar is voor het kunnen bouwen van woningen in de kleinere kernen, zoals Harpel. Het plan voldoet daarmee aan het beleid vanuit de Woonvisie. Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Zodra de wijziging van de bestemming een feit is zullen de kavels worden verkocht en zullen de toekomstige bewoners een bouwplan ontwikkelen waarmee de op dat moment geldende welstandscriteria van toepassing zullen zijn en als toetskader zullen dienen. Er kan en zal worden voldaan aan deze voorwaarde.

4. *er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*

Rondom de percelen zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen, er zijn geen agrarische bedrijven of andersoortige bedrijven aanwezig in de (directe) nabijheid die gehinderd worden door de wijziging van de bestemming.

5. *met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in bijlage 1 onder 1.24.* De genoemde bijlage 1.24 geeft de volgende algemene toetsingscriteria aan die gelden bij dergelijke verzoeken zoals weergegeven in voorliggend bestemmingsplan.

1.24. Algemene toetsingscriteria

a. Rangorde:

Ondergeschikte doeleinden mogen geen ernstige afbreuk doen aan bovengeschatte doeleinden. Onder- en nevenschatte doeleinden mogen geen onevenredige afbreuk aan elkaar doen.

Het bovengeschatte doeleind zal hier wonen gaan worden. Hoewel niet is beschreven in deze bijlage 1.24 wat moet worden verstaand onder ondergeschikte en bovengeschatte doeleinden, kan wel worden genoemd dat de bouw van de woningen en de inrichting en gebruik van de gronden altijd met respect voor de omgeving zal gaan plaatsvinden.

b. **Bebouwingsbeeld:**

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld. Bij afwijking van de maatvoeringseisen zal hierop worden gelet. Voorts moet in zijn algemeenheid versterking van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt met name in relatie tot toegevoegde functies.

Ten aanzien van de bebouwingsregels zullen de algemeen geaccepteerde bouwregels van de bestemming Wonen gelijk zijn zoals die gelden voor omringende woonbestemmingen ter plaatse. Hierdoor zal er worden gebouwd op een wijze die ter plaatse als passend kan worden beschouwd vanuit de bouwregels. Verder zal de welstandsnota ervoor zorgdragen dat er gebouwd wordt op een wijze die vanuit welstandsperspectief ook passend zal zijn bij het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld.

c. **Woonsituatie:**

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

De percelen zijn voldoende groot om kavels te realiseren die zich qua grootte en vorm conformeren aan hetgeen er langs de Harpelerweg reeds aanwezig is en waardoor de lichttoetreding, uitzicht en privacy voor omwonenden van voldoende niveau zullen blijven.

d. **Verkeersveiligheid:**

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.

De te bouwen woningen zullen, net als andere woningen langs en aan de Harpelerweg, een eigen ontsluiting krijgen op deze weg. Dit zal, mede gezien de overzichtelijke situatie langs de Harpelerweg niet leiden tot verkeersonveilige situaties. Onderstaand een foto van de bestaande situatie langs de Harpelerweg ter hoogte van de plangebieden.



e. Sociale veiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Er zullen woningen gebouwd gaan worden, deze leveren geen 'sociaal onveilige en oncontroleerbare' situaties op.

f. Milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

De bouw van 3 extra woningen leidt niet tot voor de omgeving onevenredige extra (verkeers)hinder en bestaande bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt.

g. Openbare nutsleidingen:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met een doelmatig en veilig functioneren van nutsleidingen.

Dit dient, waar nodig, te resulteren in het aanhouden van bebouwingsvrije afstand met name voor hoofdtransportleidingen.

Er liggen geen hogedrukgasleidingen etc in de nabijheid van het plangebied waar rekening mee gehouden dient te worden. Voordat er daadwerkelijk gebouwd zal gaan worden zal door de bouwers een klic-melding worden gedaan zodat voor de locaties specifiek de kabels en leidingen in beeld worden gebracht op perceelsniveau en daar zal dan rekening mee gehouden worden.

h. Gebruiksmogelijkheden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Door de bouw van woningen worden de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen niet beïnvloed.

i. Landschappelijke waarden:

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Onderdeel 1.2. van deze bijlage 1 maakt tevens deel uit van de toets aan de landschappelijke waarden.

De te bouwen woningen zullen met respect voor de aanwezige landschappelijke waarden worden ingevuld met woningbouw, hier zorgt de geldende welstandsnota mede toe. Mogelijk zal de gemeente bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen verzoeken om een erfinrichtingsplan aan te leveren zodat het ook voor de gemeente duidelijk wordt hoe het perceel met de bebouwing en keuze voor erfinrichting omgaat met de landschappelijke waarden.

j. Natuurlijke waarden:

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied. Bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn.

De plangebieden bevinden zich beiden niet in of direct nabij NNN of Natura 2000 gebieden, zodat de beoogde woningen hier niet op van belemmerende invloed zijn. Op perceelsniveau kan worden gesteld dat de percelen momenteel in gebruik zijn als grasland/weidegrond en vanuit die hoedanigheid worden begraasd dan wel regelmatig worden onderhouden zodat er zich geen waardevolle soorten duurzaam kunnen en zullen huisvesten. Verder worden er geen bomen gekapt, sloten gedempt of verouderde bebouwing gesloopt.

k. Cultuurhistorische en archeologische waarden:

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het herstel van de cultuurhistorische en archeologische waarden van het buitengebied. Onderdeel 1.2. van deze bijlage 1 maakt tevens deel uit van de toets aan de landschappelijke waarden.

Ter plaatse geldt geen archeologische verwachting die zou moeten leiden tot het moeten uitvoeren van archeologisch onderzoek. Ook cultuurhistorisch gezien rust er geen beschermde bestemming op de percelen.

3.3.3 **Gemeentelijke welstandsnota**

De daadwerkelijke aanvragen om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zullen worden getoetst aan de Welstandsnota zoals die geldt op het moment van indienen ervan. Op deze wijze zullen de woningen qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied, zodat er geen onderzoek naar archeologie nodig is.

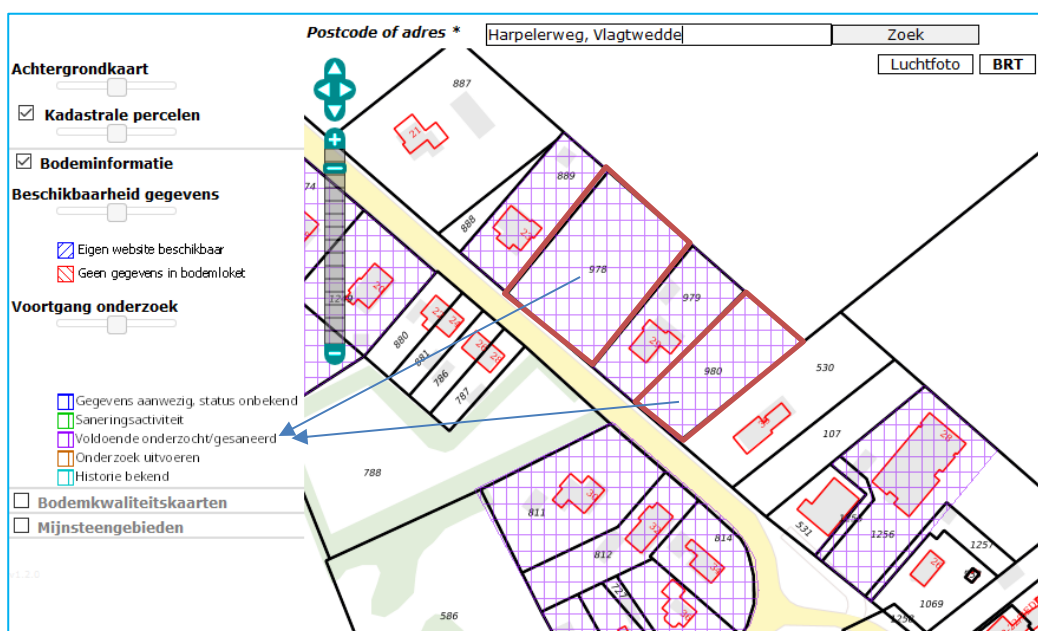
Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Westerwolde en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Aan de hand van de kaart van het bodemloket is vooraf beoordeeld of er recente gegevens bekend zijn ten aanzien van het aspect bodem voor het perceel. Hierna volgt een weergave van de kaart van het bodemloket met de plangebieden weergegeven binnen het 'rode' kader.



De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming' (Verkenkend bodemonderzoek NEN5740; Koch 80443135; d.d. 22-06-1998). De percelen waren ten tijde van het onderzoek reeds in bezit van de huidige eigenaren en de bestemming "agrarisch" is gedurende deze tijd niet gewijzigd. De percelen hebben al die tijd dienst gedaan als grasland voor schapen.

Ook het ontstaan van diffuse verontreinigingen in dit landelijk gebied is zeer onwaarschijnlijk. Er is geen enkele omstandigheid (intensief wegverkeer, spoorwegverkeer, industrie, enz...) aanwezig geweest waardoor dit zou kunnen ontstaan.

De aanwezigheid van PFAS is hier ook niet te verwachten. De gemeente Westerwolde volgt hierbij het "Tijdelijk handelingskader (THK) voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (geactualiseerde versie van 2 juli 2020)". De Omgevingsdienst volgt de lijn dat de landelijke AW uit het THK leidend zijn. Deze zijn overgenomen in de BKK, die binnenkort in procedure gaat.

Op de website <https://www.topotijdreis.nl/> zijn de afgelopen 25 jaar ook geen veranderingen t.a.v. de percelen 978 en 980 waar te nemen.

De percelen liggen overigens een behoorlijk stuk lager dan de openbare weg, waardoor er, na de woningbouw, grond van elders zal worden toegepast. De kwaliteit van de toe te passen gronden zal gemeld moeten worden bij het meldpunt Besluit Bodemkwaliteit, waarna het bevoegd gezag zijn instemming moet geven over de toepassing hiervan.

Naar aanleiding van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er geen enkel risico is voor het toekomstig gebruik "wonen met tuin" en is het bodemonderzoek uit 1998 nog steeds actueel.

Wel zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een recent bodemonderzoek aangeleverd gaan worden die niet ouder dan 5 jaar is.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

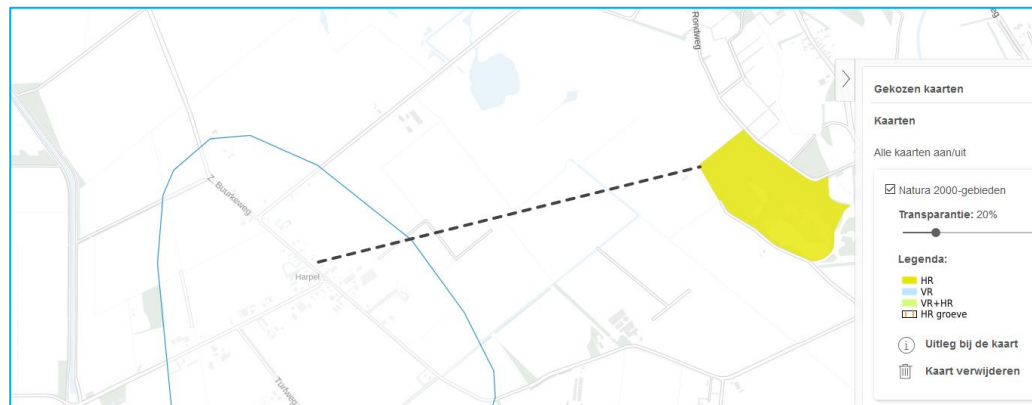
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

4.3.1.1 Natura 2000



Een Natura 2000 gebied (Liefstingsbroek) bevindt zich op circa 1,8 kilometer afstand zodat de bestemmingsplanwijziging niet leidt tot een onderzoek naar de gebiedsbescherming op dat Natura 2000 gebied.

4.3.1.2 NNN

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De

begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Onderstaand een weergave van de ligging van NNN gebieden.



In de nabijheid van het plangebied bevinden zich onderdelen van NNN-natuurgebieden. Het plangebied zelf valt echter niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

4.3.2 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden daar waar de woningen worden gebouwd geen verouderde gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. De betreffende gronden waar de nieuwe woningen komen zijn in gebruik als grasland/weiland/tuin en worden met regelmaat onderhouden danwel door de gronden te maaien danwel door het laten begrazen met kleinvee (op 1 van onderstaande foto's zij ook de schapen te zien op het perceel waar 1 woning gaat worden gebouwd). Door deze intensieve vorm van onderhoud en het ontbreken van bomen, verouderde gebouwen en te dempen sloten zullen eventuele waardevolle soorten zich daar niet duurzaam kunnen en zullen huisvesten. De bestaande ecologische waarden zijn laag te noemen.

Nader ecologisch onderzoek is niet nodig. Onderstaande foto's laten het huidige grondgebruik van de percelen zien. Het betreffen percelen grasland zonder noemenswaardige ecologische waarden of potentiële verblijfsplaatsen. Op basis van de hierna weergegeven foto's heeft ook een ecooloog aangegeven dat voor dergelijke terreinen een ecologische quickscan niet nodig is.



Perceel 978



Perceel 980

4.3.3 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Voor de woningbouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen;
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019" buiten beschouwing.

Onder deze aannames is de mogelijke stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase in vrijwel alle omstandigheden dominant. De onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van deze depositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Op een afstand van circa 2 kilometer afstand bedraagt de emissie van 50 woningen op een Natura 2000 gebied al 0,00 mol/ha/jaar. De 3 woningen in Harpel zullen ten aanzien van de gebruiksfase daarmee aannemelijk ook niet boven de 0,00 mol/ha/jaar uitkomen. Ten aanzien van de gebruiksfase geldt dat bij 50 woningen er een uitstoot is van 0,03 mol/ha/jaar. Bij 3 woningen zal dat dan circa $0,03 / 50 = 0,0006 \times 3$ (woningen) = 0,0018 mol/ha/jaar bedragen.

Met AERIUS kunnen berekeningen worden uitgevoerd tot 0,005 mol/ha/jr en hoger. Zodra een bijdrage wordt berekend van 0,005 (of hoger) leidt dit tot een uitkomst van 0,01. Als de bijdrage lager is, is de uitkomst 0,00. Een uitkomst van kleiner dan 0,00 betekent dus niet (per se) dat rekenkundig gezien geen enkele toename is. Wel wordt aangenomen dat bij een toename in stikstofdepositie die kleiner is dan 0,00 mol/ha/jr significante gevolgen kunnen worden uitgesloten. Volgens de regering is een afronding op twee decimalen "voldoende precies om de ecologische effecten van stikstof te kunnen beoordelen, omdat kleinere bijdragen niet kunnen leiden tot een piek in de

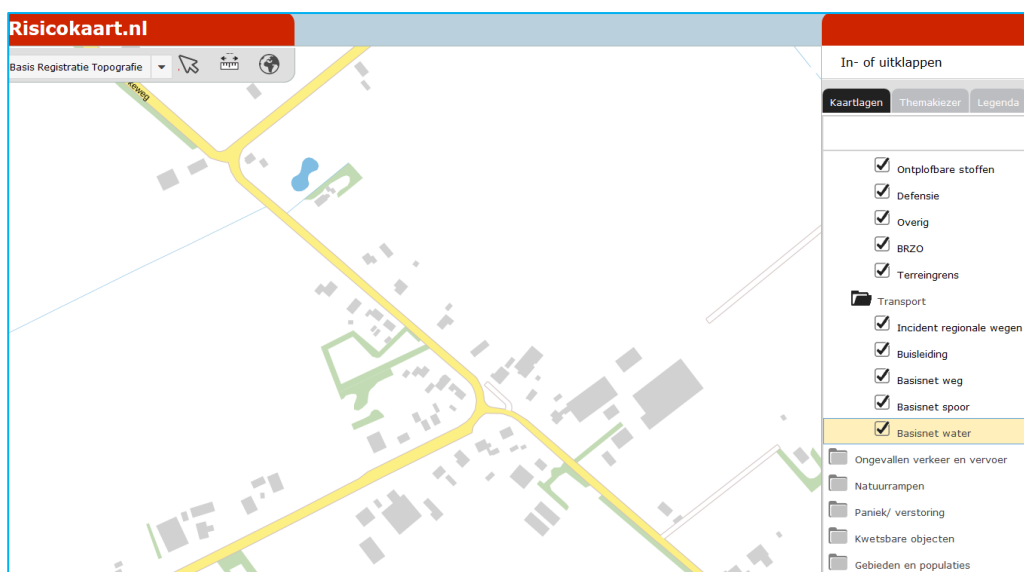
belasting van stikstof". Kwaliteitsverlagingen die kleiner zijn dan de eenheden waarin de kwaliteit van het habitatype of het leefgebied is uitgedrukt, worden volgens de 'Leidraad bepaling significante effecten' beschouwd als niet meetbaar.

Hier geldt derhalve een verwachte uitstoot van 0,0018 en dat is afgerond dus 0,00. Er is voor voorliggend bestemmingsplan geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

4.4 Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving. Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, routes gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.



Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van Harpel

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Op basis van onderstaande geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat indien achter de blauwe lijn wordt gebouwd de gevelbelasting minder dan 45 dB(a) bedraagt. In het gebied ervoor, het lichtgele gebied, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit geluid voor wegverkeer bezien. De woningbouw is verenigbaar met het aspect geluid.



4.6

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is sprake van het toevoegen van drie extra woningen. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

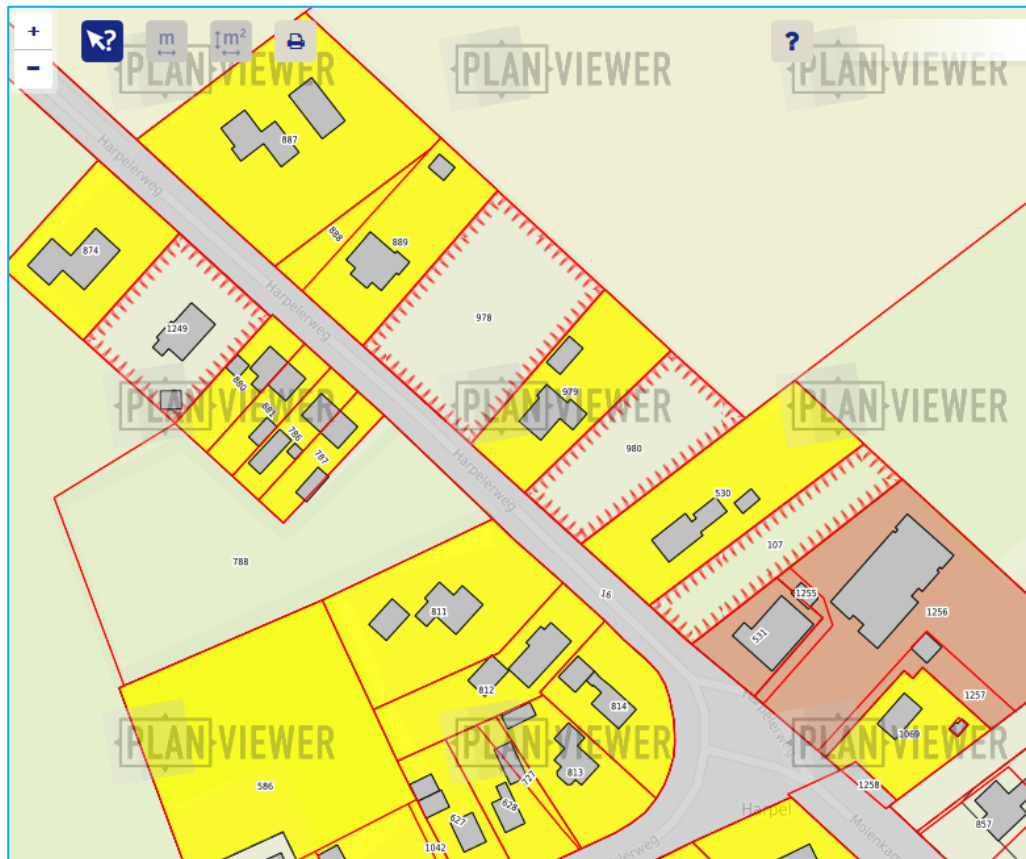
Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het realiseren van hangars.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'gemengd gebied', waarin voornamelijk woningen, gemengde doeleinden, bedrijven en agrarisch gebied voorkomen. Onderstaand is nog eens weergave gedaan van het geldende bestemmingsplan zodat de omliggende functies zichtbaar zijn.



Vanuit de omgeving naar de woningen toe

Direct rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen. Van woningen naar woningen is geen sprake van milieuhinder. De maatschappelijke bestemming ten zuiden van het plangebied bevindt zich op te grote afstand om van invloed te zijn en voor deze maatschappelijke bestemming geldt ook dat er andere woningen rondom deze bestemming zijn gelegen die eerder 'gehinderd' worden als de woningen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Er worden in de directe nabijheid geen bedrijven, instellingen of voorzieningen onevenredig gehinderd als gevolg van de gewenste bestemmingswijziging. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.8

Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein bij de woningen zal voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.9 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Op 3 juni 2020 is via de website www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets is het waterschap zodoende op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets de standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen.

Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij dit plan gevoegd. Verder heeft het waterschap per mail van 27 januari 2021 vanuit het wettelijke vooroverleg nog aan de gemeente te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de uitgevoerde watertoets.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (bestemmingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

In juli 2017 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is/wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Overleg omwonenden

Er heeft nog geen officieel overleg met de omwonenden plaatsgevonden maar men is wel op de hoogte van het feit dat hier woningen gebouwd kunnen worden vanwege de aanwezige wijzigingsbevoegdheid.

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg hebben de provincie Groningen en het waterschap Hunze en Aa's gereageerd op het plan. Het waterschap heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het plan en de uitgevoerde watertoets. De provincie heeft aangegeven een nadere verdieping te wensen ten aanzien van de aspecten bodem, ecologie en stikstof en over de ruimtelijke kwaliteit/inpassing in de bestaande stedenbouwkundige setting. In het ontwerpbestemmingsplan is deze nadere uiteenzetting doorgevoerd op de genoemde onderdelen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, met ingang van donderdag 22 april 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens bovengenoemde termijn van zes weken zijn vier zienswijzen ingediend. Ze zijn daarmee tijdig ingediend en zodoende ontvankelijk. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Als bijlage bij het bestemmingsplan is de 'Nota beantwoording zienswijze met bijlagen' opgenomen.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0048.BP1602-gc01 zijn van toepassing verklaard voor dit bestemmingsplan.

Projectgegevens

Project : Harpelerweg te Harpel bouw 3 woningen
IMRO : NL.IMRO.1950.BP2004-vs01
Projectnummer : RB 30.154
Versie : 01
Datum : September 2021

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl