

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v
'Omgevingsvergunning Bellingwolde,
Lindenlaan 58a en 58b'**

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.190
Juni 2023
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

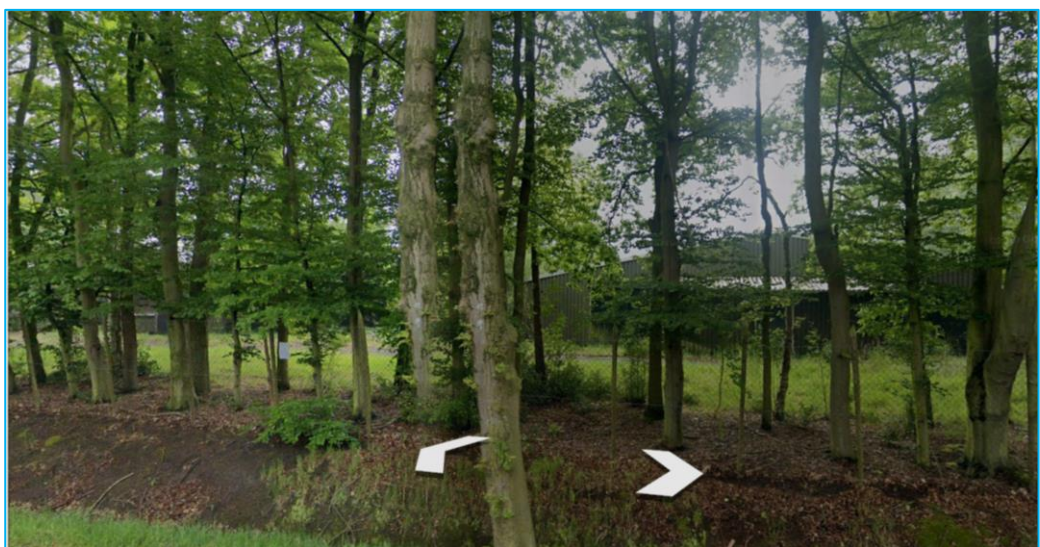
Inhoudsopgave

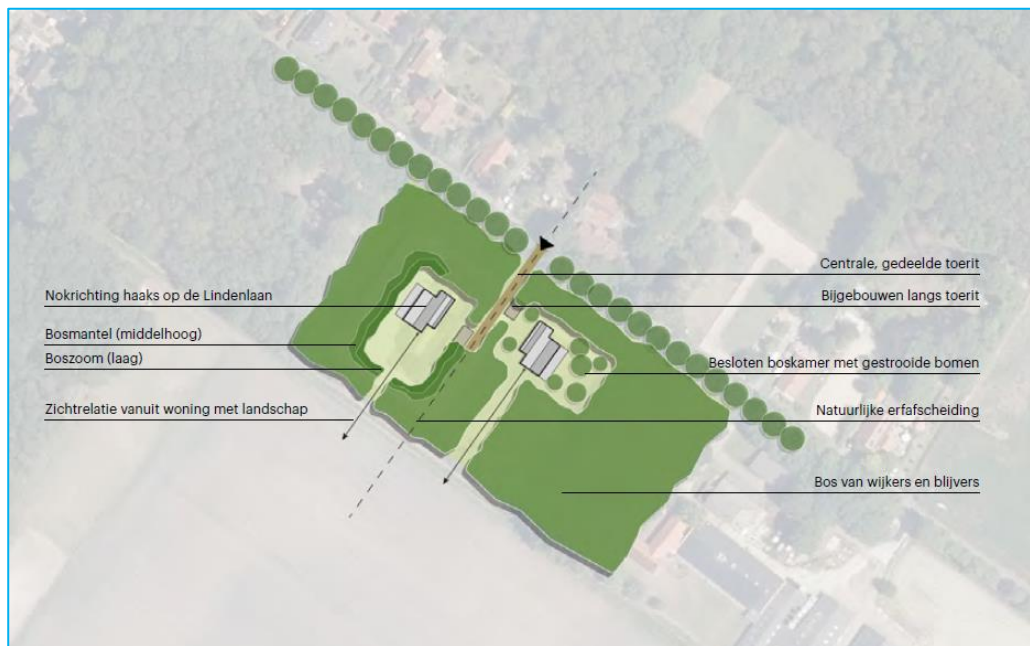
.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Planologisch kader	4
1.3 Procedurekeuze	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE	7
2.1 Het plangebied	7
2.2 Het gewenste plan.....	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	17
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 <i>Omgevingsvisie provincie Groningen</i>	17
3.2.2 <i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i>	18
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 <i>Aansluiting provinciaal beleid Ruimte voor Ruimte</i>	22
3.3.2 <i>Woonvisie 2019 – 2024</i>	22
3.3.3 <i>Welstandsnota gemeente Westerwolde</i>	26
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	28
4.1 Archeologie.....	28
4.2 Bodem	30
4.3 Ecologie	31
4.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	31
4.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	34
4.4 Fysieke en externe veiligheid	35
4.5 Geluid	37
4.6 Verkeer en vervoer	37
4.7 Luchtkwaliteit	38
4.8 Milieu(hinder)	38
4.9 Watertoets	39
4.10 M.e.r-beoordeling	41
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	42

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Initiatiefnemers van het project zijn voornemens om op de beoogde percelen Lindenlaan 58a en 58b te Bellingwolde ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing twee vrijstaande 'boswoningen' te bouwen. Op het perceel staan nu de voormalige bedrijfsgebouwen nog. Onderstaand volgt een weergave van het perceel vanuit de lucht gevolgd door een weergave vanaf de straat naar het perceel in zijn huidige toestand. Daarna volgt de situatietekening van de beoogde woningbouw. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het concrete bouwplan. Het bouwplan is te motiveren vanuit de regeling Ruimte-voor-Ruimte regeling uit de provinciale omgevingsverordening.

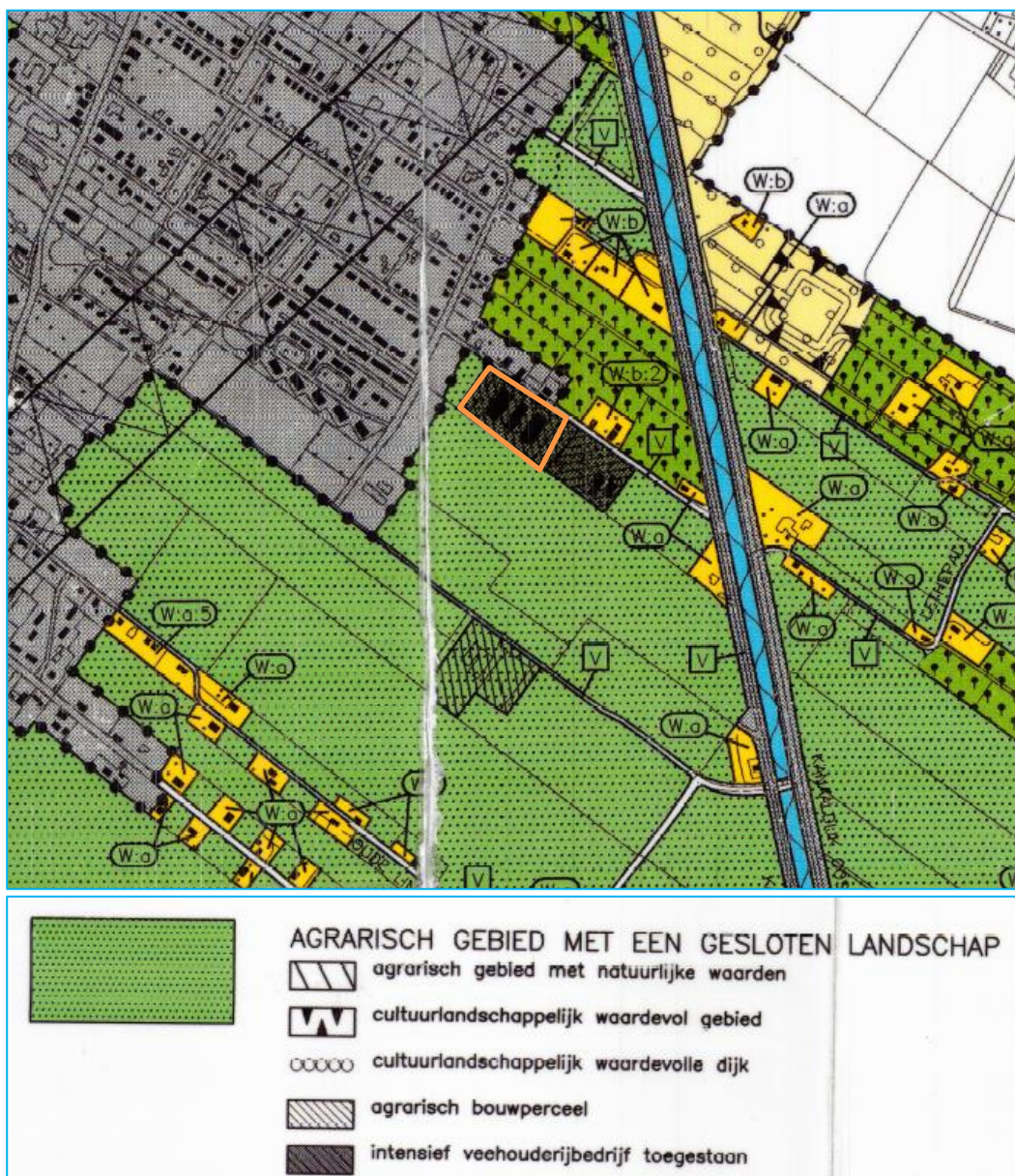




Het bouwen van de gewenste twee boswoningen op het perceel is in strijd met het geldend bestemmingsplan (paragraaf 1.2). Met toepassing van een omgevingsvergunning kan medewerking aan het bouwplan worden verleend (paragraaf 1.3). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daarbij een indieningsvereiste.

1.2 Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” van de voormalige gemeente Bellingwedde. Het perceel heeft daarin de enkelbestemming ‘Agrarisch gebied met een gesloten landschap’ en is daarbij nader aangeduid als ‘intensief veehouderijbedrijf toegestaan’. De bestaande bebouwing ligt geconcentreerd binnen het bouwperceel. Hier was sprake van een kalkoenhouderij.



De bouw van 2 boswoningen past niet binnen deze agrarische bestemming en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998. Over het plan is overleg geweest met het team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau. Het plan, zo is gebleken, past binnen de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Voor de nadere uitwerking daarvan zie paragraaf 3.2.2.

1.3 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd projectafwijkingbesluit).

De aanvraag omgevingsvergunning bevat bij indiening twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening. Ook de activiteit voor een uitweg kan meegenomen worden. De vergunningaanvraag doorloopt daarbij één uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

De gemeente Westerwolde heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief en deze procedurekeuze voor dit project. Voor dit plan is de door de provincie de vereiste maatwerkmethode toegepast onder begeleiding van het Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau. Daarover meer in paragraaf 3.3.

1.4

Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk komen in hoofdstuk 2 de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van gemeentelijk tot rijksniveau. In hoofdstuk 3 wordt de invloed weergegeven van het plan op de verschillende omgevingsfactoren. In hoofdstuk 4 komt de ligging een uitgebreide planbeschrijving voorbij. In hoofdstuk 5 staat tenslotte de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in van de kern Bellingwolde, in de gemeente Westerwolde.
Hieronder een weergave van de ligging van de kern Bellingwolde vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Westerwolde en de ligging van Bellingwolde in één oogopslag

Bellingwolde – ontstaan en historie

Bellingwolde (Gronings: Ben(ne)wolle of Bennewold) is een dorp van 3.265 inwoners (met inbegrip van de omliggende gehuchten Den Ham, Rhederbrug en Rhederveld) in de gemeente Westerwolde in de Nederlandse provincie Groningen. Het draagt het karakter van een streekdorp en heeft een lengte van ruim 4 kilometer. Het is een beschermd dorpsgezicht. Tot 1968 was Bellingwolde een zelfstandige gemeente, deze ging op in gemeente Bellingwedde die vervolgens op 1 januari 2018 is opgegaan in gemeente Westerwolde.

Bellingwolde is in de Middeleeuwen ontstaan als een hoogveenontginning vanaf de rivier de Westerwoldsche Aa. Het hoorde aanvankelijk bij Reiderland, maar door het oprukken van de Dollard verdween deze streek voor een deel in de golven. Winschoten, Heiligerlee, Westerlee en Beerta werden bij het Oldambt gevoegd, Bellingwolde en Blijham bij Westerwolde. Ook het verdronken kerkdorp Houwingaham met de nederzettingen Hamdijk en Den Ham of Nye ham ging tot Bellingwolde behoren. De dorpskern van Bellingwolde verhuisde naar een hogere zandrug aan de rand van het hoogveen dat deel uitmaakte van het Bourtangermoeras. Het dorpslint scheidde voortaan de Dollardklei van het achterliggende veen, dat vanuit Bellingwolde verder werd ontgonnen. Hier ontstonden dochternederzettingen als De Lethe, Veendijk en Rhederbrug. Vanuit Bellingwolde werd vervolgens weer land gewonnen op de Dollard, waarvan voormalige opstreckende verkaveling getuigde.

De heerlijkheid Bellingwolde en Blijham cum annexis kwam samen met Westerwolde na 1530 in handen van hoge ambtenaren en hun nakomelingen. De nakomelingen van stadhouder Jan van Ligne, graaf van AreMBERG, verkochten het hele gebied in 1617 aan de doopsgezinde koopman Willem van Hove, die van plan was de uitgestrekte kwelders te bedijken. Als partijganger van Oldebarneveldt moest Van Hove echter naar het buitenland vluchten; de inwoners weigerden hem als landsheer te huldigen. De stad Groningen kocht Westerwolde en Bellingwolde in 1619, mede om nieuw polderland te winnen. In de nieuwe polders verrezen de vestingen Booneschans (1589), Oudeschans (1593) en Langeakkerschans (1628), de laatste deels op Oost-Fries gebied.

Kerkelijk vielen Bellingwolde en Blijham onder het bisdom Osnabrück, de bevolking was in de zestiende eeuw overwegend protestant. Na de Reductie van Groningen in 1594 werden de dorpen bij de hervormde classis Oldambt gerekend. De heerlijkheid kende vrijwel geen religieuze minderheden. Wel verrezen in de achttiende eeuw te Winschoterzijl een katholieke en een lutherse kerk, die vooral door gelovigen uit Winschoten werden bezocht.

Bestuurlijk rekende men de heerlijkheid Bellingwolde en Blijham bij de Generaliteitslanden; het gebied werd samen met Westerwolde namens de stad Groningen bestuurd door de drost van Wedde. In Bellingwolde en Blijham bleef echter het oud-Friese landrecht van het Reiderland uit 1471 gelden. De heerlijkheid had een eigen rechthuis in Bellingwolde en een eigen landrechter. De vestingen Oude- en Nieuweschanen vielen daarentegen onder het gezag van de Staten van Friesland, die samen met Groningen de vestingwerken en het garnizoen financierden.

Sinds de negentiende eeuw rekende men Bellingwolde ook wel tot het Oldambt vanwege de grote kleiboerderijen en de scherpe tegenstellingen tussen herenboeren en landarbeiders. De vruchtbare kleigronden vormden de basis voor de groei van de welvaart van de boerenstand. De grote akkerbouwbedrijven op de klei profiteerden van de hoge graanprijzen tussen 1850 en 1875. Van de vroegere boerenwelvaart getuigen een aantal grote, meest vervallen herenboerderijen. In diezelfde tijd groeide het dorp naar het zuiden. Tegenover de (deels) welvarende boerenstand stonden de verarmde arbeiders en kleine boeren; de spanningen tussen de bevolkingsgroepen leidden onder andere in 1892 tot een oproer, dat mede met behulp van politietroepen werd onderdrukt. In het interbellum kwam het tweemaal tot langdurigestakingen.

Na de Tweede Wereldoorlog nam het belang van de landbouw af. De mechanisatie zorgde voor een sterke uitstoot van arbeidskrachten. Het landschap werd ingrijpend

veranderd door de ruilverkavelingen in de jaren zestig en zeventig, waardoor de opstreckende verkaveling verdween. Het dorp kreeg meer het karakter van een forenzendorp en door de toegenomen mobiliteit gingen er zich mensen vestigen die zich aangetrokken voelden tot het karakter van het dorp. Ook ontwikkelt het dorp zich in toeristische zin. Het Museum de Oude Wolden is gelegen aan de Hoofdweg

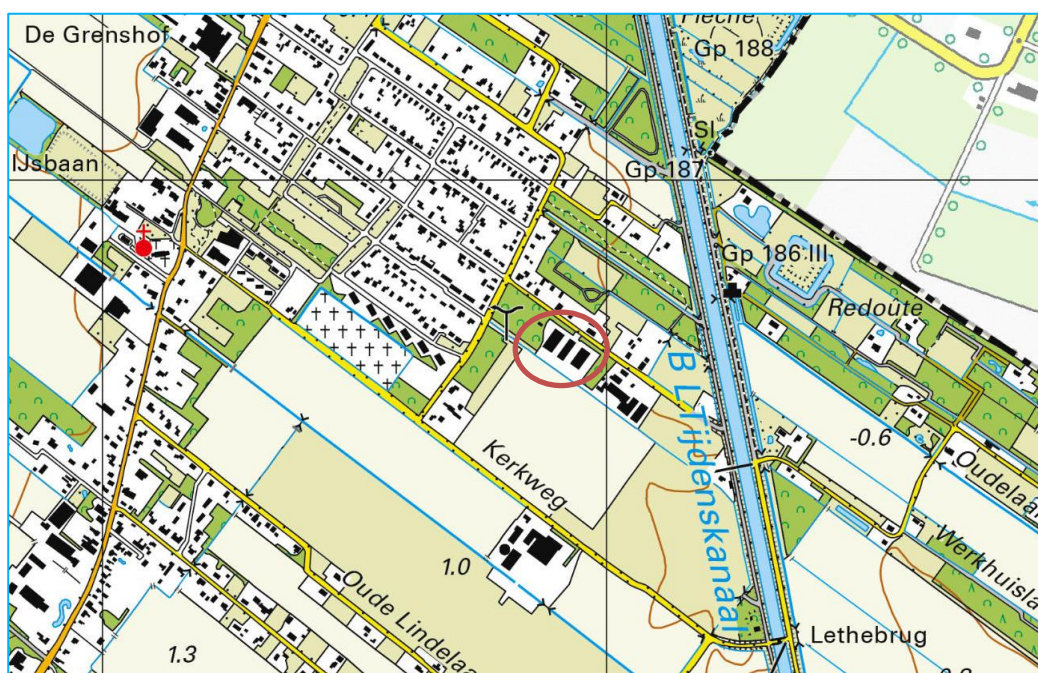
Vanaf de jaren 80 van de twintigste eeuw zijn bossen aangelegd. Het gebied langs het Veendiep, dat pal ten zuiden van het dorp loopt, maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur van Nederland. Hier langs liggen vrijliggende fietspaden. Door het dorp loopt de LF-route 9: De NAP-route en de grensoverschrijdende fietsroute de United Countries Tour. Langs de oostzijde van het dorp loopt een gedeelte van het bij wandelaars bekende "Noaberpad", een wandelroute van Bad Nieuwes chans naar Emmerik (Duitsland).

Het Museum de Oude Wolden is een kunstmuseum met wisselende tentoonstellingen en permanent werken van de magische realist Lodewijk Bruckman.

Bellingwolde heeft verschillende instellingen voor onderwijs: de openbare basisschool De Oosterschool, de openbare basisschool De Westerschool en de christelijke basisschool De Wegwijzer bevinden zich in het dorp zelf. In het gehucht Rhederbrug dat tegen het dorp aan ligt en onder Bellingwolde valt, ligt de openbare basisschool Rhederbrug.

Bellingwolde heeft een sportpark, het H. Kemperpark, dat is geopend in 1955. Er zijn veel verschillende naaldbomen aangeplant en het wordt daarom ook wel arboretum genoemd. Naast het sportpark ligt het zwembad en een camping. Ook is er in het dorp een multifunctioneel zalencentrum aanwezig, genaamd De Meet, dat beschikt over een sporthal, podia en diverse zalen met horecafaciliteiten.

Hierna volgt nog een topografische kaart waarop de locatie zichtbaar is ten opzichte van het dorp Bellingwolde zelf, waarbij het plangebied zichtbaar is binnen het 'rode kader' centraal op de kaart weergegeven.

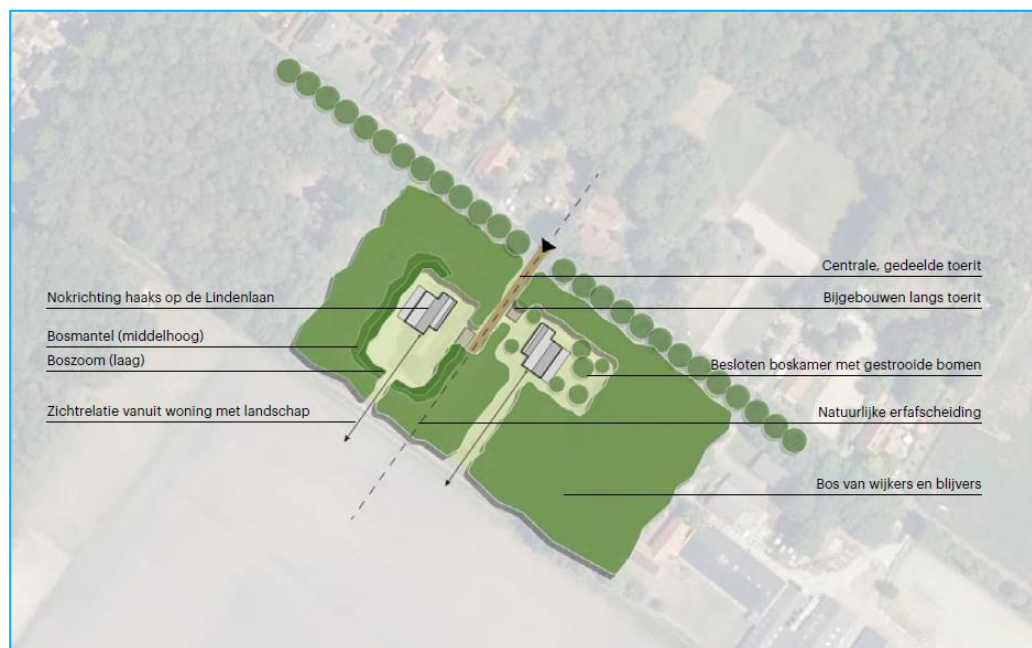


2.2 Het gewenste plan

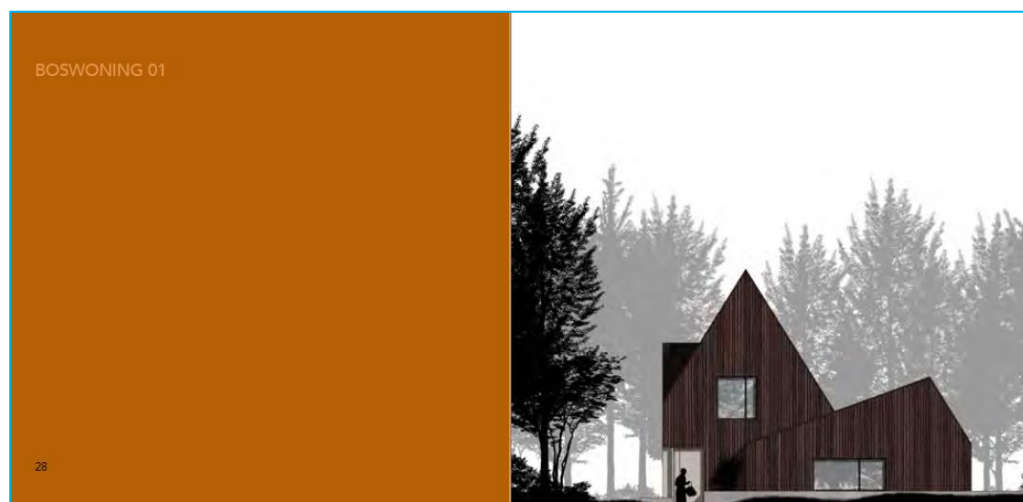
Ten behoeve van de beoogde planontwikkeling zijn de volgende ruimtelijke adviezen c.q. uitgangspunten van belang.

De plek geeft aanleiding en biedt kansen voor een unieke toevoeging met een nieuw woonmilieu in de vorm “wonen in het bos”. De bestaande bosstructuur zal daarbij rondom maar in het bijzonder aan de zuidzijde worden versterkt en aangevuld tot een robuust kader. Binnen dit ruime kader is ruimte voor twee op ruime afstand van elkaar gelegen open plekken (de kamers) waar woningen kunnen worden gerealiseerd. Met het plan wordt beoogd om de boomopslag te integreren in de inrichting van het perceel. Daarbij is het wenselijk om de kamers op de Lindelaan via één bestaande centraal gelegen toegang tot het perceel te ontsluiten. Binnen de besloten gelegen kamers is ruimte voor een afwijkende woningtypologie. Beide woningen zijn niet identiek maar nadrukkelijk als familie van elkaar ontworpen. Qua materiaal- en kleurgebruik wordt aangesloten bij het bos, zoals met hout, (natuur)steen, sedum en toepassing van aardetinten. Bijgebouwen worden in het hoofdgebouw geïntegreerd, onderdeel van een samengesteld bouwvolume of in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen. Tenslotte wordt de overgang tussen de gebouwen en het bos, bijvoorbeeld in de vorm van veranda's of verhoogde terrassen worden evenals de tuininrichting, zorgvuldig ontworpen.

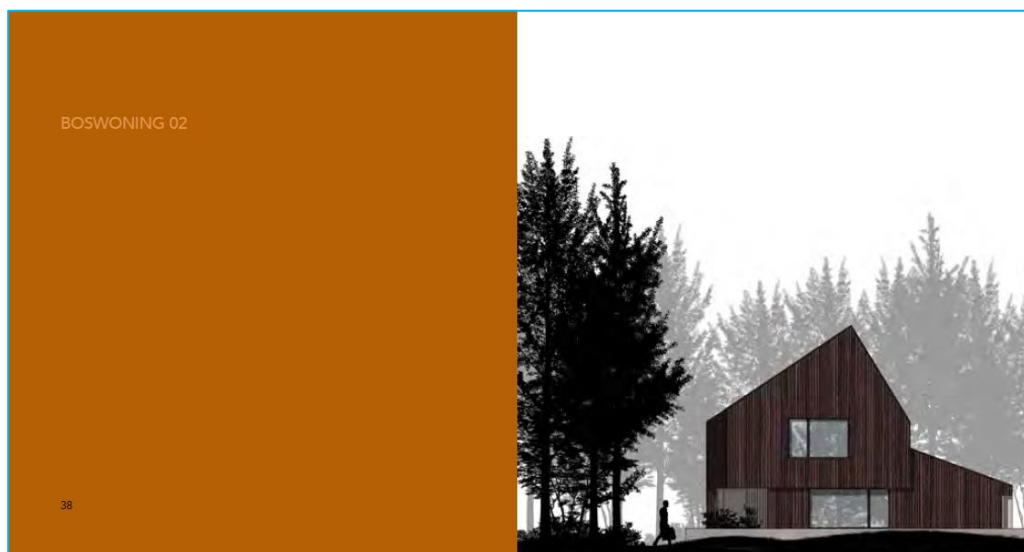
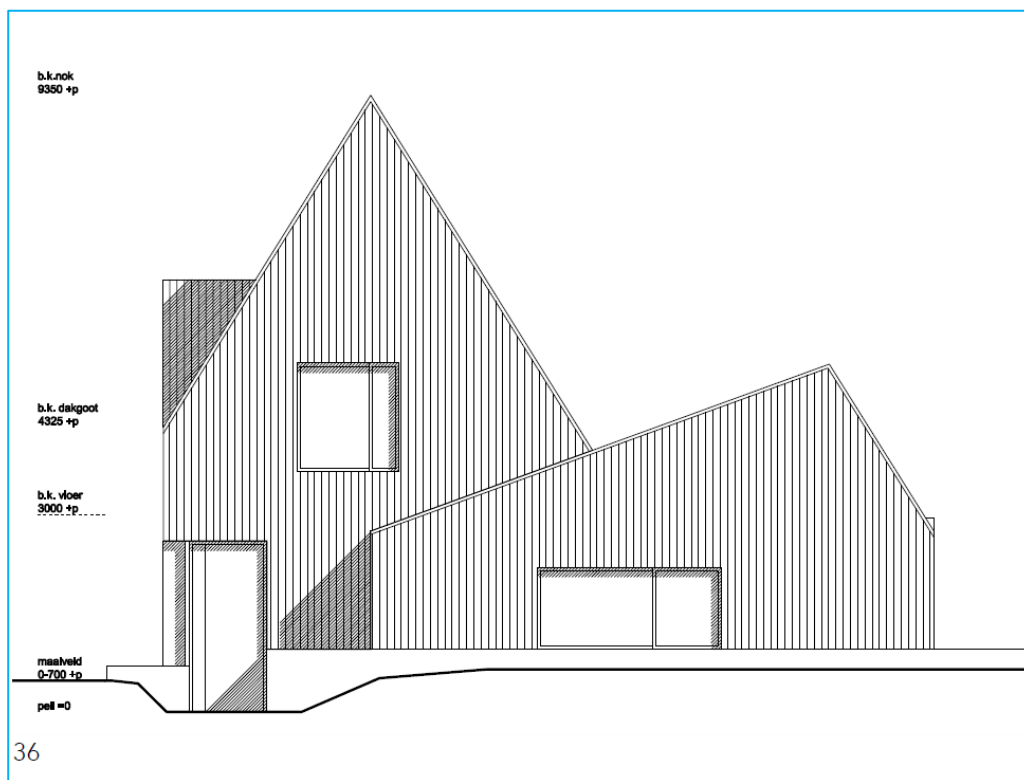
Vanuit deze kamers benadering is onderstaand inrichtingsscenario uitgewerkt zoals het bouwplan kan worden geprojecteerd.

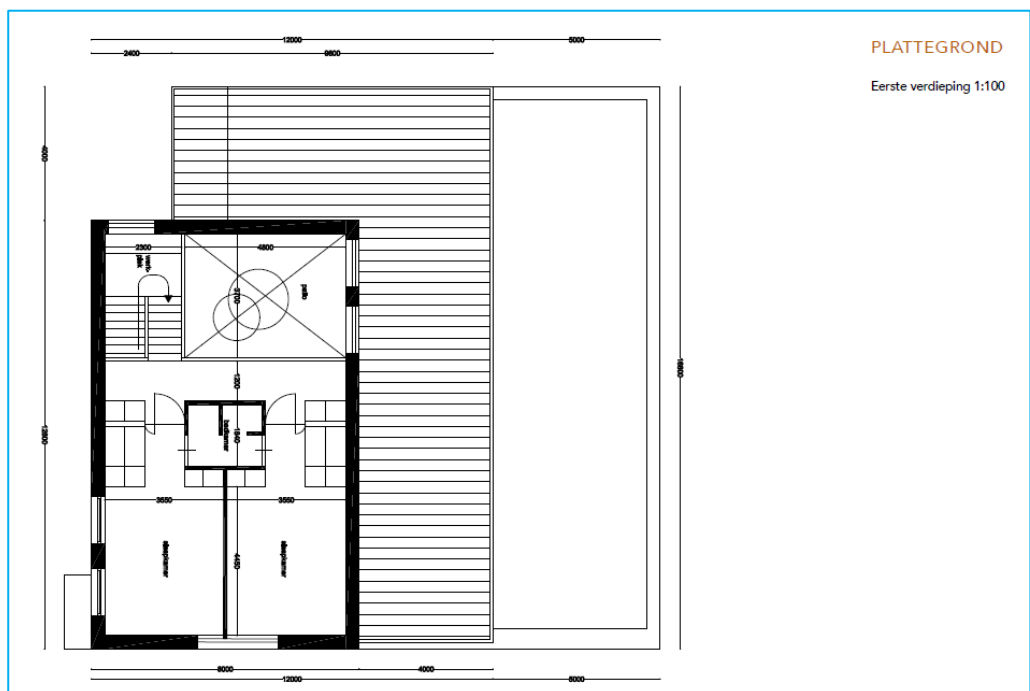
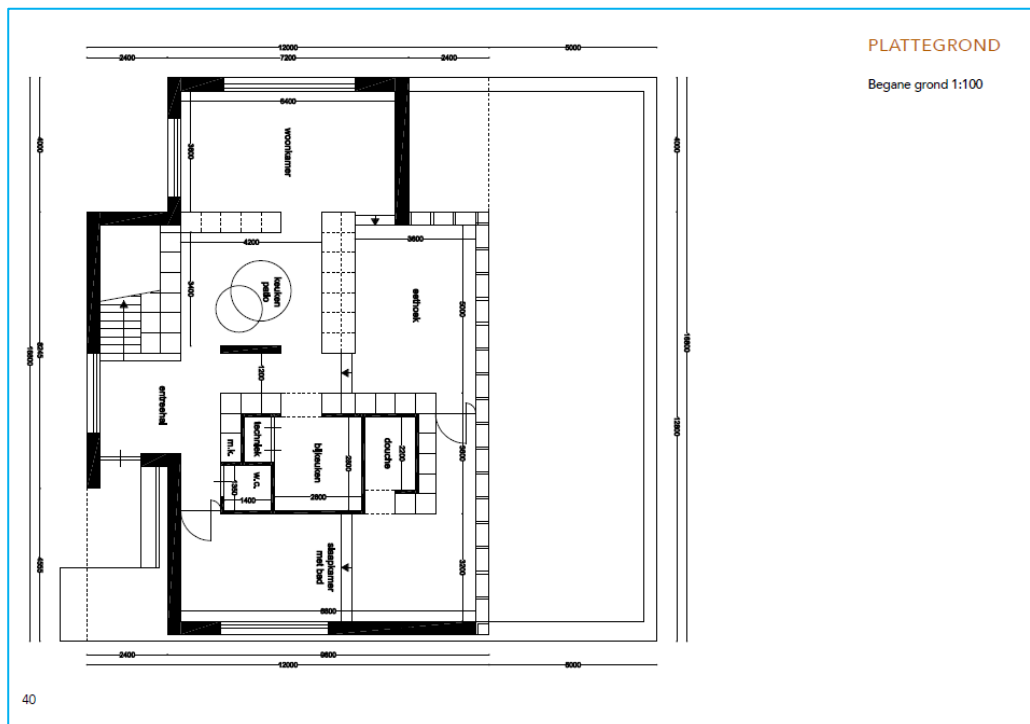


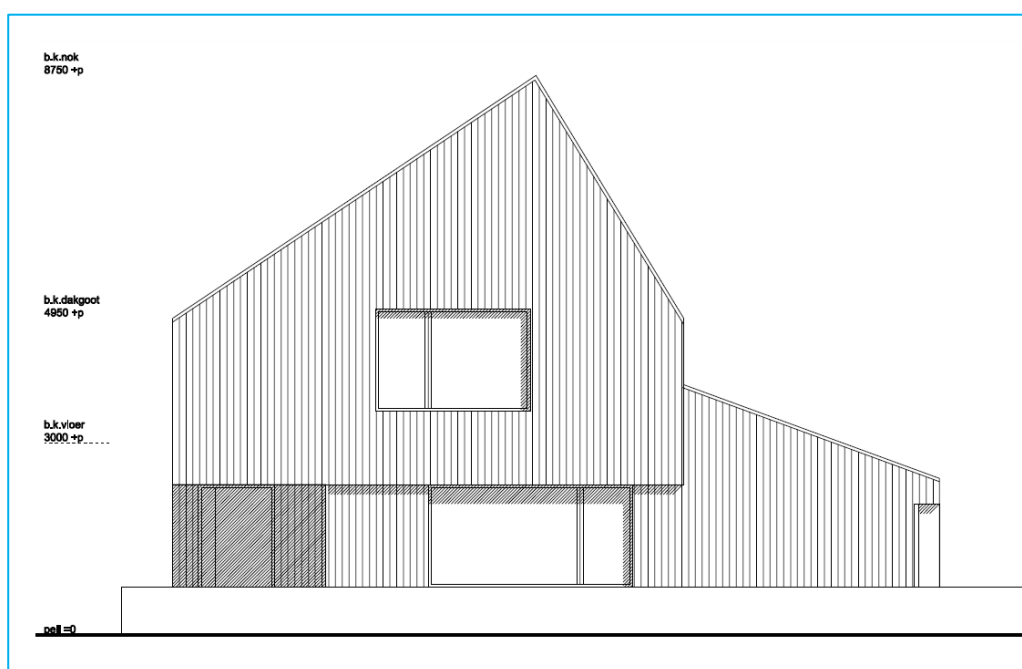
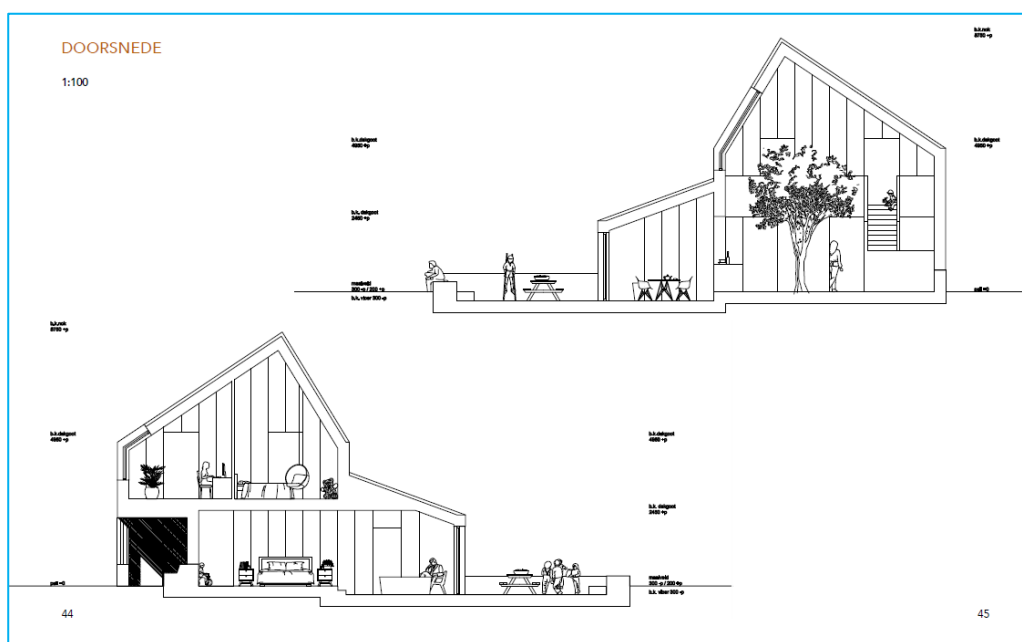
Onderstaand een weergave van de te bouwen woningen, eerst van boswoning 1, gevolgd door die van boswoning 2.











Het ruimtelijk ontwerp laat een totaalconcept zien waarin het landschappelijke en stedenbouwkundige ontwerp een samenspel vormt met de voorgestelde architectuur: twee kamers, één met een gesloten karakter en één met een meer open karakter waarin elementen vanuit de omgeving meegenomen worden zonder historiserend te zijn. Niet alleen de landschappelijke kamers bieden vista's op het achterliggende landschap maar ook vanuit de voorgestelde woningen zijn het landschap en het bos op verschillende manieren waar te nemen.

De woningen zijn bijzonder fraai vormgegeven en vertalen het concept van wonen in het bos op velerlei manieren: verdiepte ligging, open en gesloten ruimtes, binnen en buiten leven en beleven. Zelfs het materiaal en kleurgebruik verwijzen letterlijk en figuurlijk naar het ervaren van een boom met donker hout buiten en lichter hout binnen. De twee woningen zijn familie van elkaar, maar verschillen wel in openheid en geslotenheid.

Deze vertaling van het ruimtelijke kader 'wonen in het bos' voldoet ruim aan de geformuleerde uitgangspunten. De voorgestelde ontwikkeling zal waarde toevoegen aan de omgeving van Bellingwolde en de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeteren.

Hiermee wordt er voldaan aan de kwaliteitseisen van de provincie Groningen kan de maatwerkmethode naar voldoening afgesloten worden.

Het ruimtelijk kader speelt in op de bijzondere ligging en situatie van het perceel en de kansen die het biedt om een voor Bellingwolde nieuw en uniek woningprogramma te ontwikkelen. Dit programma kan als 'wonen in het bos' worden gekenmerkt. Het ruimtelijk kader zet in op het versterken van de al aanwezige beplanting tot een bosrijk perceel. Deze kwaliteiten bieden mogelijkheden tot een woningtype die herinnert aan, maar wel afwijkt van, de bebouwing in de omgeving.

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 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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 de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit jurisprudentie blijkt dit geen stedelijke ontwikkeling te zijn, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Het project voorziet in het toevoegen van twee woningen aan de bestaande woningvoorraad in het kader van de regeling Ruimte voor Ruime. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen*

De Omgevingsvisie 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 plan 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 'nieuwbouwruiimte' 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 deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie van november 2022 toegepast. Vanuit deze omgevingsverordening en de bijbehorende kaarten zijn voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing de volgende aspecten van belang.

Artikel 2.13.4 Ruimte-voor-Ruimte-regeling

In afwijking van artikel 2.13.3 kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen op een perceel waarop reeds een woning aanwezig is, mits:
 1. de nieuwe woning de woning vervangt die vanwege de bouwkundige staat, oppervlakte of inwendige vorm niet geschikt is of redelijkerwijs niet geschikt kan worden gemaakt voor een wijze van gebruik die voldoet aan de geldende bouwkundige voorschriften of aan hedendaagse eisen op het gebied van wooncomfort;

2. de bestaande woning wordt gesloopt alsmede de bijbehorende bouwwerken voor zover deze in visueel landschappelijk opzicht niet bij de nieuwe woning passen;
 3. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing passen in het voor het betrokken gebied kenmerkende bebouwingsbeeld;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m², tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in het tweede lid;
 5. over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- b. de mogelijkheid om een woning te bouwen ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing of de mogelijkheid om twee woningen op te richten ter compensatie van de afbraak van 2000 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing, mits:
1. het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
 2. de nieuw te bouwen woning of woningen wordt/worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, tenzij gemotiveerd wordt dat het bouwen van (een) woning(en) op deze locatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is in welk geval op een andere locatie (een) woning(en) mag/mogen worden gebouwd;
 3. de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
 4. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m², tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in de aanhef;
 6. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 7. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 8. de betreffende gronden niet zijn gelegen binnen de op kaart 6 aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingszone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'.

Voor voorliggend plan geldt dat artikel 2.13.4 onder b van toepassing is. Deze bepaling zal hierna worden gemotiveerd.

de mogelijkheid om een woning te bouwen ter compensatie van de afbraak van 750 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing of de mogelijkheid om twee woningen op te richten ter compensatie van de afbraak van 2000 m² voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing, mits:

1. het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;

Voor dergelijke nieuwe woningen die voortkomen uit de regeling ruimte voor ruimte sluit de gemeente aan bij de provinciale regeling. Elke toevoeging van een woning moet echter wel voldoen aan de gemeentelijke Woonvisie. In de Woonvisie van de gemeente Westerwolde staat vermeld dat er in het buitengebied geen woningen mogen worden toegevoegd en zou het verzoek daarmee niet passen binnen de Woonvisie. Echter in een specifieke casus als voorliggend is het wel wenselijk dat op de locatie herontwikkeling plaatsvindt. De gebouwen voor de intensieve veehouderij worden of zijn namelijk gesloopt. Twee boswoningen passen binnen de contouren van het perceel. Formeel is het buitengebied volgens de POV. Echter de woningen aan de overkant vallen wel in stedelijk gebied. Omdat de locatie dichtbij het stedelijk gebied van Bellingwolde ligt ziet de gemeente wel mogelijkheden om hier woningen toe te voegen.

2. de nieuw te bouwen woning of woningen wordt/worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, tenzij gemotiveerd wordt dat het bouwen van (een) woning(en) op deze locatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is in welk geval op een andere locatie (een) woning(en) mag/mogen worden gebouwd;

Hieraan wordt voldaan, de twee boswoningen worden gebouwd op het perceel waar ook de te slopen bebouwing staat.

3. de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
Hieraan wordt voldaan, daarvoor is ook overleg gevoerd met het team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau. Zo is gekomen tot de ontwerpen voor de bouw van twee in het landschap passende boswoningen.

4. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;

Hieraan wordt voldaan, zie ook de motivering in paragraaf 2.2

5. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m², tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in de aanhef;
Hieraan gaat worden voldaan, de oppervlakte per boswoning bedraagt minder dan 300 m²

6. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;

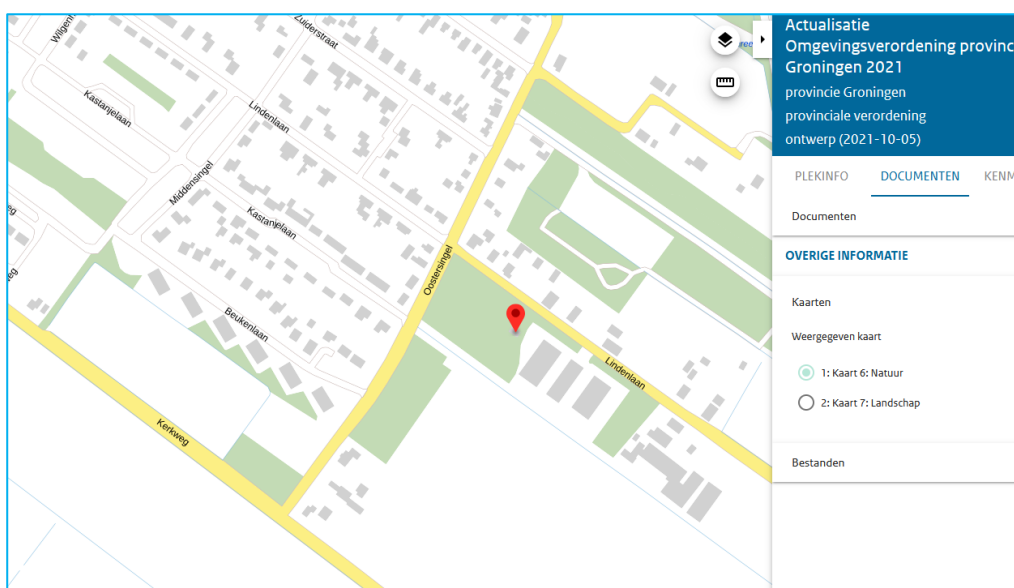
Hieraan is voldaan, de maatwerkmethode is met succes toegepast en heeft geleid tot het plan voor de twee boswoningen.

7. in het geval een nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

Deze is niet van toepassing omdat aan punt 6 is voldaan.

8. de betreffende gronden niet zijn gelegen binnen de op kaart 6 aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuur aanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingszone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'.

Op onderstaande kaart is kaart 6 opgenomen, er ligt niet één van de genoemde aanduidingen op de locatie zodat wordt voldaan aan punt 8.



Verder is vanuit de Provincie nog aangegeven dat er een heldere ruimtelijke afweging ter grondslag moet liggen aan het plan voordat er kan worden medegewerkt met het plan.

In de bestaande situatie is er nog sprake van een agrarische bestemming waarbij op grond van het geldende bestemmingsplan een intensieve veehouderij is toegestaan. Ter plaatse was een kalkoenenhouderij aanwezig. Het houden van kalkoenen kan worden gezien als het houden van pluimvee. Voor het houden van pluimvee geldt dat er sprake is van een bedrijf in de milieucategorie 3.2 met een richtafstand voor bijvoorbeeld geur van 100 meter. Met het verdwijnen van de kalkoenenhouderij en het afbreken van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op deze locatie ontstaat een situatie die vanuit de aspecten 'goed woon- en leefklimaat' en 'milieuzonering' aanzienlijk prettiger is voor de directe (woon)omgeving. Ook het aspect 'verkeersbewegingen' is bij 2 reguliere woningen aanzienlijk gunstiger voor de omgeving ten opzichte van het voormalige gebruik van gronden en gebouwen als kalkoenenhouderij. De nieuwe invulling is vanuit het aspect 'ruimtelijke afweging' aanzienlijk gunstiger te noemen.

De gebouwen voor de intensieve veehouderij worden of zijn namelijk gesloopt. Twee boswoningen passen binnen de contouren van het perceel. Formeel is het buitengebied volgens de POV. Echter de woningen aan de overkant vallen wel in stedelijk gebied. Omdat de locatie dichtbij het stedelijk gebied van Bellingwolde ligt zien wij wel mogelijkheden om hier woningen toe te voegen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Aansluiting provinciaal beleid Ruimte voor Ruimte

De gemeente Westerwolde heeft qua beleid aansluiting gezocht bij de provinciale regeling ruimte voor ruimte. Het verzoek past binnen die regels en daarom is medewerking legitiem. Tevens is de maatwerkmethode doorlopen met Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau. Vanuit deze maatwerkmethode, waarvan de verslaglegging daarvan als bijlage is bijgevoegd, is het volgende geconcludeerd.

Het ruimtelijk ontwerp laat een totaalconcept zien waarin het landschappelijke en stedenbouwkundige ontwerp een samenspel vormt met de voorgestelde architectuur: twee kamers, één met een gesloten karakter en één met een meer open karakter waarin elementen vanuit de omgeving meegenomen worden zonder historiserend te zijn. Niet alleen de landschappelijke kamers bieden vista's op het achterliggende landschap maar ook vanuit de voorgestelde woningen zijn het landschap en het bos op verschillende manieren waar te nemen.

De woningen zijn bijzonder fraai vormgegeven en vertalen het concept van wonen in het bos op velerlei manieren: verdiepte ligging, open en gesloten ruimtes, binnen en buiten leven en beleven. Zelfs het materiaal en kleurgebruik verwijzen letterlijk en figuurlijk naar het ervaren van een boom met donker hout buiten en lichter hout binnen. De twee woningen zijn familie van elkaar, maar verschillen wel in openheid en geslotenheid.

Deze vertaling van het ruimtelijke kader 'wonen in het bos' voldoet ruim aan de geformuleerde uitgangspunten. De voorgestelde ontwikkeling zal waarde toevoegen aan de omgeving van Bellingwolde en de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeteren. Hiermee wordt er voldaan aan de kwaliteitseisen van de provincie Groningen kan de maatwerkmethode naar voldoening afgesloten worden.

3.3.2 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 samen met Oost-Groningse partners zijn gemaakt op het gebied van 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 woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde zijn samen 75 extra woningen mogelijk. 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 (Product Markt Combinatie): 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)

Per kern is 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: • Toekomstige vraag is (beperkt) groter dan bestaande voorraad. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad mogelijk.	Toevoegen: • 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: • Vraag en bestaande voorraad zijn op termijn (redelijk) in evenwicht. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad wenselijk.	Zeer beperkt tot niets toevoegen: • 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: • Bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag. • Zwakke PMC's in bestaande voorraad mogelijk reduceren.	Niets toevoegen: • 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

Bellingwolde behoort tot de woonkernen. Over deze woonkernen staat in de Woonvisie het volgende:

Woonkernen: vernieuwen en beperkt toevoegen volume: doorstroming op gang brengen

De PMC-strategie voor de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde zet in op behoud van de hoeveelheid woningen. Gebleken is dat in deze woonkernen (op korte tot middellange termijn) behoefte is aan behoud van het aantal levensloopbestendige sociale huurwoningen, om in te kunnen lopen op de kwalitatieve mismatch op dit moment. Eventuele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC op structuurversterkende plekken is nog mogelijk nabij voorzieningen en de centra van de kernen. Bij voorkeur gaan toevoegingen zo veel mogelijk gepaard met onttrekkingen van andere PMC's in de sociale huurvoorraad op termijn met name in de goedkope grondgebonden sector aan in verouderde en eenvoudige buurten aan de randen van kernen. In de effectenanalyse gaan we nader in op de effecten van deze strategie.

Voor de meer reguliere grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur, maar ook middeldure en dure nultredenproducten wordt ingezet op een reductie van de voorraad de komende tien jaar. De huidige voorraad is op dit moment al omvangrijk, en in de toekomst zal de vraag verder afnemen. Toevoegingen door middel van nieuwbouw zijn alleen mogelijk als daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC's tegenover staat. In dat geval wordt vervangende nieuwbouw enkel toegevoegd op structuurversterkende plekken.

Ten aanzien van middeldure en dure grondgebonden koop en koop nultredenproducten in verschillende prijsklassen, wordt voor de woonkernen ingezet op behoud. De huidige voorraad van deze PMC's is in deze kernen al in balans met de huidige en toekomstige vraag. Kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig, kwalitatieve verbetering wel.

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.

Concreet wil de gemeente in de woonkernen medewerking verlenen aan:

- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing middels (flexibele) nultredenproducten in de goedkope (sociale) huursector;
- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van (flexibele) 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 woonkernen.

Ten aanzien van het bouwplan zal worden voorzien in de bouw van 2 vrijstaande woningen ter vervanging van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het betreft een zeer kleinschalige toevoeging van woningen. De bouw van deze twee woningen past binnen de ruimte die er is voor de bouw van 75 extra woningen in de woonkernen.

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 haar kernen. 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.

Figuur 3.3 Weergave uitleg structuurversterkende plekken

Voor dit plan geldt dat de zogeheten ‘structuurversterkende plek’ dan ook deze locatie kan zijn die in het verleden dienst deed als agrarisch bedrijf en waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en verwijderd gaan worden. Er zullen twee in het landschap passende en duurzaam gebouwde woningen worden gebouwd.

In de woonvisie staat verder nog vermeld dat in principe in het buitengebied geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Voorliggende locatie is gelegen in het buitengebied en daarmee zou het verzoek niet passen binnen de Woonvisie. Echter in een specifieke casus als voorliggend is het wel wenselijk dat op de locatie herontwikkeling plaatsvindt. De gebouwen voor de intensieve veehouderij worden of zijn namelijk gesloopt. Twee boswoningen passen binnen de contouren van het perceel. Formeel is het buitengebied volgens de POV. Echter de woningen aan de overkant vallen wel in stedelijk gebied. Omdat de locatie dichtbij het stedelijk gebied van Bellingwolde ligt ziet de gemeente wel mogelijkheden om hier woningen toe te voegen.

3.3.3

Welstandsnota gemeente Westerwolde

Vanuit Welstand (Libau) is het bouwplan als vooroverleg op 14 juli 2021 goedgekeurd. Libau heeft als volgt gereageerd op het bouwplan en de bijbehorende inpassing.

De commissie heeft met waardering van zowel de landschappelijke inpassing als van het ontwerp kennisgenomen. De woning doet recht aan de bijzondere plek in de nabijheid van het groene lint van Bellingwolde. Tevens zorgt het voor een authentieke woonwijze.

Het welstandsadvies d.d. 14 juli 2021 is als bijlage bijgevoegd. Een definitieve toetsing zal plaatsvinden bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

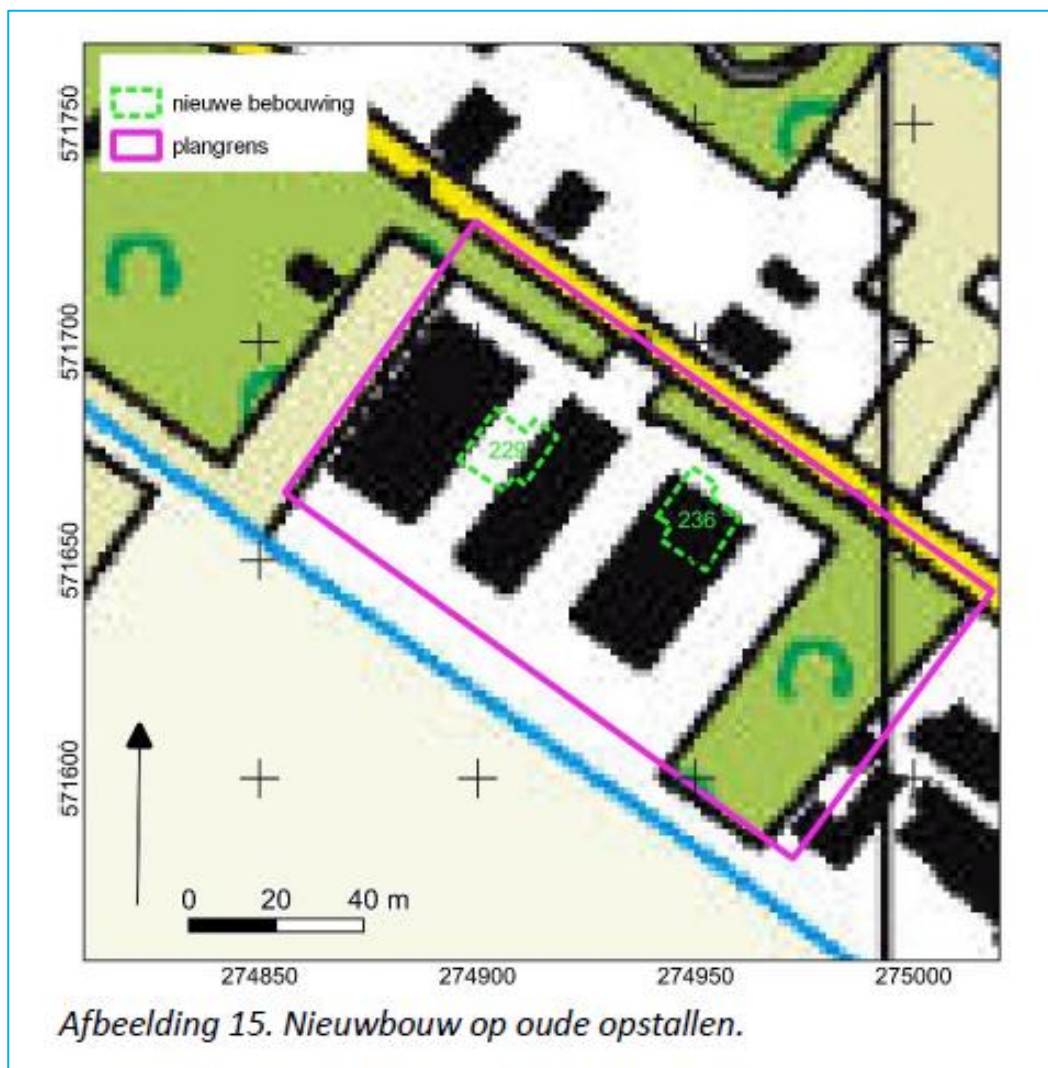
4.1 Archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.

Door onderzoeksbureau ArGeoBoor is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

1. Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?

In het geval van een intacte bodem zijn resten van jagers en verzamelaars en resten van landbouwsamenlevingen uit de periode laat-Paleolithicum t/m Neolithicum te verwachten. In de loop van het Neolithicum is het plangebied vernat en ging het deel uitmaken van een uitgestrekt veenmoeras. De vondst van twee neolithische stenen bijlen in de laagte ten oosten van het plangebied is een aanwijzing dat het gebied voor of tijdens de vernatting gebruikt werd. Voor de periode bronstijd t/m Nieuwe tijd worden geen archeologische resten in het plangebied verwacht. Pas na 1500 is het gebied ontgonnen waarbij Bellingwolde de ontginningsas vormde.



Bodemverstoring

De gronden in het plangebied zijn tijdens het gebruik als akkerland tussen circa 1750 en 1980 geploegd. Hierbij is waarschijnlijk de B-horizont opgenomen in de bouwvoor en ontstond een A-C profiel. Om verzakking te voorkomen is de bouwvoor ter plaatse van de huidige opstallen afgegraven tot in de stevige ondergrond.

2. Zo ja. Wat is de aard en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?

Archeologische resten worden verwacht in de intacte top van het dekzand. De verwachting is dat in het plangebied in het geval van een vindplaats nog slechts diepere grondsporen bewaard kunnen zijn gebleven. Een eventuele vondstlaag is verdwenen door ploegen en afgegraven.

Bij diepere grondsporen kan gedacht worden aan haardkuilen, greppels, afvalkuilen, erfafscheidingen, waterputten etc. uit de periode laat-Paleolithicum - Neolithicum. Resten uit jongere perioden worden niet verwacht.

3. *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden?*

De kans dat bij de voorziene nieuwbouw archeologische resten verstoord worden, is erg klein, aangezien de graafwerkzaamheden zich zullen beperken tot de reeds afgegraven laag. Er hoeft niet dieper gegraven te worden dan de vaste grond waarop gefundeerd kan worden. Er zal weinig nieuwe bodemverstoring zijn.

4. *Is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk? Zo ja welk type?*

Het wordt aanbevolen om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor de voorziene ontwikkelingen.

Dit advies dient te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid, in dit geval de Gemeente Westerwolde. Zij zullen deze rapportage toetsen en een besluit nemen over deze aanbeveling.

4.2

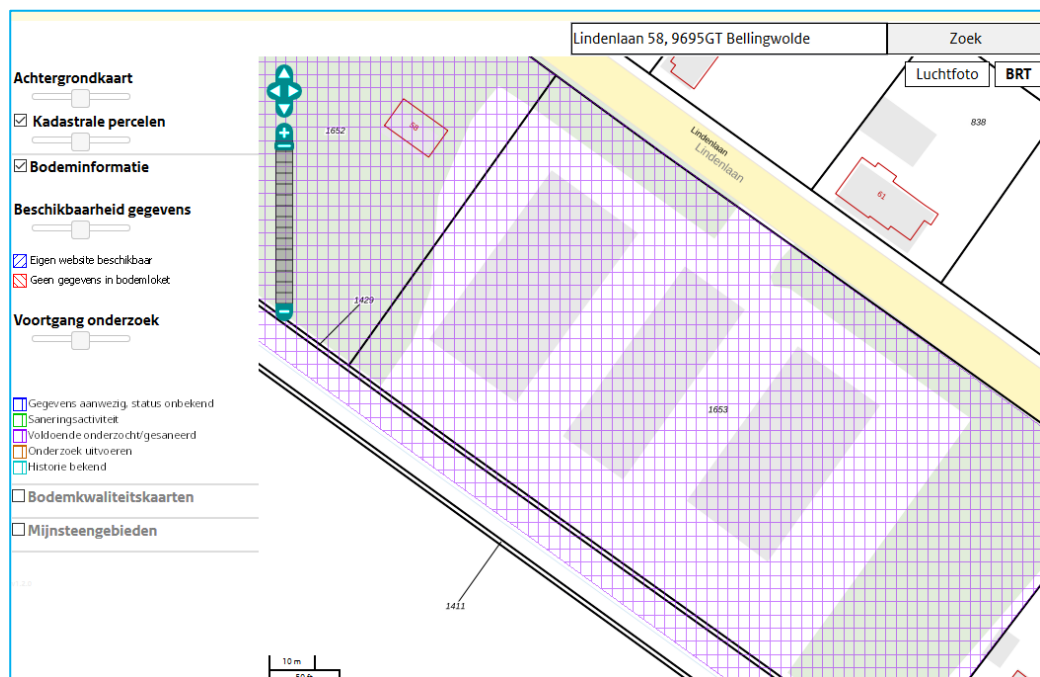
Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing 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).

De bodemonderzoeksplicht is vereist voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

Het bodemloket laat zien dat voor het perceel een historie bekend is die laat zien dat het perceel in voldoende mate is onderzocht door een onderzoek uitgevoerd in 2020. Het onderzoek uit 2020 is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Er is geen nieuw verkennend bodemonderzoek meer nodig, het aanwezige onderzoek is nog voldoende recent.

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.

4.3.1 Gebiedsbescherming

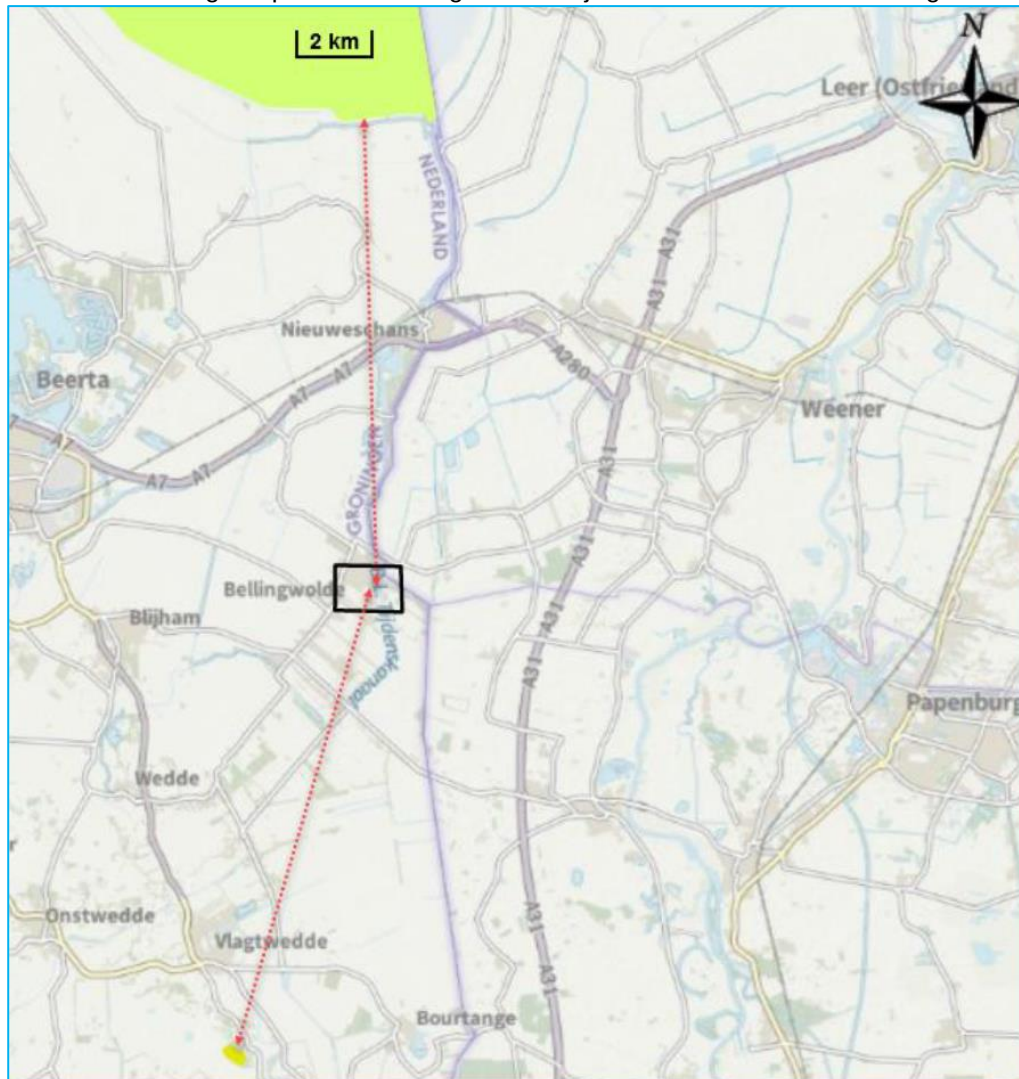
4.3.1.1 Natura 2000

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Een voorbeeld is de Noordse woelmuis, die alleen nog maar in Nederland voorkomt. Zoals uit onderstaande figuur blijkt ligt het plangebied op ruime afstand van Natura 2000 gebieden.

Om de effecten van de uitstoot van stikstof in de aanleg- en de gebruiksfase te kunnen toetsen zijn er een tweetal AERIUS-berekeningen gemaakt. Uit de berekeningen volgt dat de activiteit niet leidt tot een depositie $> 0,00$ mol/ha/jaar op enig Natura 2000-gebied in Nederland.

Uit de hierna opgenomen figuur blijkt dat het plangebied niet in de directe nabijheid van Natura 2000 gebieden ligt. De Natura 2000-gebieden Lieftingsbroek en de Waddenzee

(Dollard) liggen op > 10 kilometer. Negatieve effecten door de sloop de stallen en bouw van de boswoningen op Natura 2000 gebieden zijn derhalve met zekerheid uitgesloten.



4.3.1.2

Stikstofdepositie Natura 2000

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

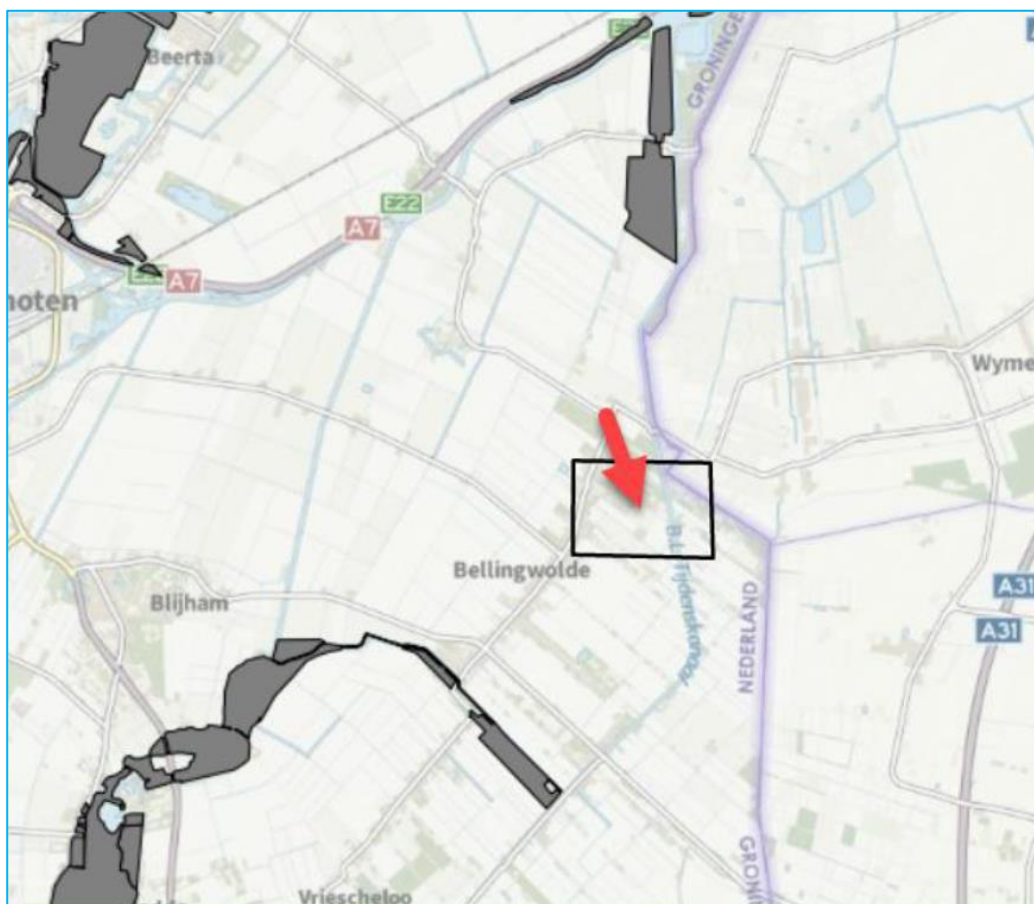
Op een afstand van circa 2 kilometer afstand bedraagt de emissie van 50 woningen op een Natura 2000 gebied al 0,00 mol/ha/jaar. De woningen in Bellingwolde zijn nog verder weg gelegen. Er is voor voorliggend bestemmingsplan geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

4.3.1.3

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Binnen de provincie Groningen zijn veel natuurgebieden. Die vormen samen een netwerk: het Natuur Netwerk Nederland. Dat netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, maar er worden ook nieuwe natuurgebieden ontwikkeld. Het Natuur Netwerk Nederland is beschermd, je mag er bijvoorbeeld niet zomaar bouwen. Een deel van het NatuurNetwerk heeft zelfs Europese bescherming: de Natura 2000-gebieden. Maar ook buiten de Natura 2000-gebieden zijn stukken natuur die het beschermen waard zijn.

Zoals uit de hierna opgenomen figuur blijkt ligt het plangebied niet binnen het NNN. Effecten op het NNN zijn uitgesloten.



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.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Er gaat bebouwing worden gesloopt, zodoende is een ecologische quickscan naar soortenbescherming nodig. deze herbergt geen ecologische waarden.

Door onderzoeksbureau Fopma Natuuradvies is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

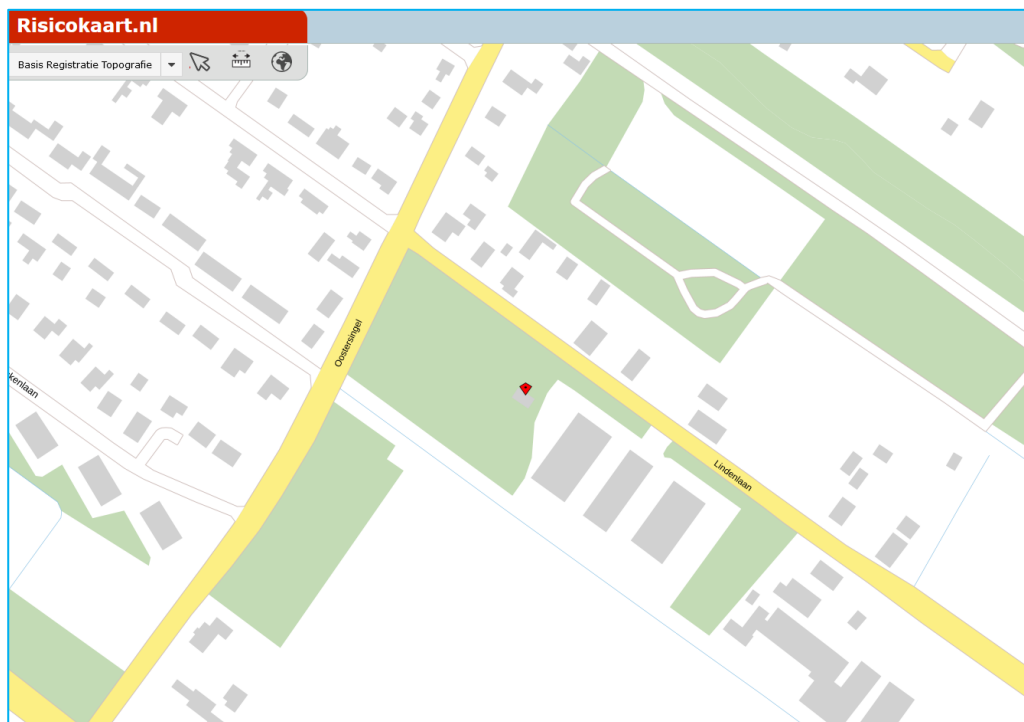
Voor de conclusies aangaande soorten wordt verwezen naar onderstaande tabel. Voor de activiteit is geen ontheffing nodig mits men rekening houdt met het broedseizoen.

Soortgroep		Ingrep versturend	Nader onderzoek noodzakelijk	Wnb- ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Vogels	Broedvogels	Nee, mits	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.1 & 5.8
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.1 & 5.8
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.2 & 5.8
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.2
Overige zoogdieren		Nee	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.3 & 5.8
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.4 & 5.8
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.4
Vissen		Nee	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.4
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.5
Vaatplanten		Nee	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.6
Overige soortgroepen		Nee	Nee	Nee	Zie paragraaf 5.7

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.1 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.4.1.2 Buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.3 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.4 Route gevaarlijke stoffen / Provinciaal Basisnet Groningen

Het plangebied is niet gelegen in een veiligheidszone "invloedsgebied provinciale wegen".

4.4.1.5 Conclusie

Gelet op het bovenstaande is vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

4.5

Geluid

De eventuele 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 wijzigingsplan, 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.

Een nieuwe woning is aan te merken als een nieuw geluidsgevoelig object zodat er mogelijk een akoestisch onderzoek nodig is. Op basis van onderstaande kaart van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse de gevelbelasting minder dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB(a) bedraagt, zodat er geen akoestisch onderzoek nodig is.



4.6

Verkeer en vervoer

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.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

De nieuwe woningen zullen niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren. Op eigen terrein zal ten behoeve van de woonfunctie voldoende gelegenheid voor parkeren zijn per woning (ten minste 2 parkeerplaatsen per woonperceel) worden gerealiseerd.

Ontsluiting / uitweg

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via de Lindenlaan.

4.7 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. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het plan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging 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.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Aan de noordkant en westkant bevinden zich woonbestemmingen. Van wonen naar wonen is er geen sprake van milieuhinder.

Aan de oostkant bevindt zich een agrarisch bedrijf, te weten aan de Lindenlaan 60 (een varkenshouderij). Op grond van de richtafstandenlijst dient voor het houden en fokken van varkens een afstand van 200 meter tot een gevoelige bestemming te worden aangehouden. Het aspect “geur” is hiervoor de bepalende factor. In casu wordt deze afstand niet gehaald, aangezien er aan de overzijde van de Lindenlaan enkele woningen zijn gelegen, op een afstand die dichterbij is gelegen dan de beoogde boswoningen. Daardoor zijn die bestaande woningen de beperkende factor voor dit bedrijf en niet de twee beoogde nieuwe boswoningen. Ook is dit agrarisch bedrijf medio 2020 heringericht en is de geuremissie sterk verbeterd, waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.9

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de Watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Watertoets procedure

Op 22 juli 2022 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor het project geldt dat de korte procedure – standaard waterparagraaf van toepassing is. Dit houdt in dat een standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen.

De standaard teksten kunnen worden gebruikt in de ruimtelijke onderbouwing. De korte procedure houdt verder in, dat het waterschap in principe geen reactie zal geven op het plan in de verder planprocedure (formele reactie op het ontwerp plan). In uitzonderlijke gevallen kan blijken na controle, dat er toch een water belang ligt. Een aanvullende reactie kan dan nog volgen op het plan.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

In het plangebied is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het aspect waterveiligheid niet in het geding is.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Het vrijkomend hemelwater gaat worden afgevoerd binnen het eigen terrein. Aangezien er sprake is van een enorme afname aan verhard oppervlakte waarvan het hemelwater ook in de directe nabijheid werd afgevoerd is er van uit gegaan dat het aanzienlijk mindere volume aan hemelwater afkomstig van de twee te realiseren boswoningen ook zonder problemen gaat worden opgevangen ter plaatse.

Verhardingstoename / Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m2 of in het buitengebied met meer dan 1500 m2 (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Aangezien de ontwikkeling minder dan 150 m2 groot is, is er geen sprake van noodzakelijke watercompensatie.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het

ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Met het gegeven advies zal rekening worden gehouden.

Drooglegging en peilwijzigingen

Via drooglegging (de afstand tussen het maaiveld en het vastgestelde waterpeil) kan het waterschap de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) sturen. Het in een peilgebied gehanteerde waterpeil is erop gericht om de in het peilgebied aanwezige functies mogelijk te maken. Voor het ingediende plan kan een peilwijziging nodig zijn.

Initiatiefnemer zal contact gaan opnemen met het waterschap om af te stemmen of er daadwerkelijk een peilwijziging noodzakelijk is en zo ja, dit in werking te gaan zetten.

Verder heeft het waterschap vanuit het doorlopen vooroverleg nog het volgende aangegeven richting de gemeente.

In het Inpassingsplan (Laos) wordt bij de landschappelijke uitgangspunten melding gemaakt van het 'versterken van het groene kader rondom het perceel'. Langs de zuidzijde van het plangebied ligt eigendom van het waterschap in de vorm van een hoofdwatgang. Vanaf insteek van deze hoofdwatgang dient een obstakelvrije zone van 5 meter in acht worden genomen (geen beplantingen en/of overhangende begroeiing in deze zone).

Vanuit de gemeente zal dit als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

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.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.2 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 het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Vanwege de kleinschaligheid van het project is er geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen en zijn daarmee economisch uitvoerbaar. Tevens wordt een planschadeovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemer, deze zal aanvrager ontvangen na indienen van de vergunningaanvraag.

Projectgegevens

Project : Bellingwolde Lindenlaan 58a en 58b (bouw woningen RvR)
Projectnummer : RB 30.190
IMRO : NL.IMRO.1950.OV2104-vs01
Versie : 01
Datum : Juni 2023

RooBeek Advies

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