



Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving

Radewijkerweg 7 en 9 en perceel naast de
Noord-Oosterweg 25 te Radewijk

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Colofon

Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving

**Radewijkerweg 7 en 9 en perceel
naast de Noord-Oosterweg 25 te
Radewijk**

Datum: 19 november 2025

Gewijzigd: 6 februari 2026

Versie: definitief

In opdracht van:

Oldehinkel Agro B.V.
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Opgesteld door:

De Omgevingsadviseurs
Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
deomgevingsadviseurs.nl

Jeroen Kamphuis

☎ (06) 83 77 67 71

✉ j.kamphuis@deomgevingsadviseurs.nl

*De vermelde medewerkers in deze rapportage gaan
akkoord met openbaring van zijn of haar
persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy
wetgeving.*

**DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging van het plangebied.....	5
1.3	Het omgevingsplan	8
1.4	De bij het besluit horende stukken.....	10
2	Wijziging van de fysieke leefomgeving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Gewenste situatie	12
3	Beleid en regelgeving	18
3.1	Rijksbeleid en rijksregels.....	18
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	19
3.3	Gemeentelijk beleid.....	23
4	Bescherming van gezondheid en milieu	31
4.1	Geluid.....	31
4.2	Bodemkwaliteit.....	33
4.3	Luchtkwaliteit	34
4.4	Geur	35
4.5	Trillingen	36
4.6	Licht.....	36
4.7	Gezondheid	36
5	Bescherming van de waterbelangen	38
6	Waarborgen van de veiligheid	39
7	Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	41
7.1	Archeologie & cultuurhistorie.....	41
7.2	Ladder van duurzame verstedelijking	42
7.3	Landschappelijke waarden.....	42
7.4	Ruimtelijke kwaliteit en welstand	44
8	Natuurbescherming	46

9	Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen	48
9.1	Beperkingsgebieden	48
9.2	Kabels en leidingen.....	48
10	Milieueffectrapportage	49
11	Uitvoerbaarheid	50
11.1	Economisch uitvoerbaarheid	50
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
12	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	51

Bijlagen:

Bijlage 1.	Ruimtelijk kwaliteitsplan Radewijkerweg 7 en 9
Bijlage 2.	Ruimtelijk kwaliteitsplan perceel naast Noord Oosterweg 25
Bijlage 3.	Verkennend bodemonderzoek Radewijkerweg 7 en 9
Bijlage 4.	Verkennend bodemonderzoek perceel naast Noord-Oosterweg 25
Bijlage 5.	Woon- en leefklimaatonderzoek Radewijkerweg 7-9
Bijlage 6.	Woon- en leefklimaatonderzoek perceel naast de Noord-Oosterweg 25 te Radewijk
Bijlage 7.	Stikstofberekening Radewijkerweg 7-9
	Bijlage 1 bij bijlage 7. AERIUS berekening realisatiefase
	Bijlage 2 bij bijlage 7. AERIUS berekening gebruiksfase
Bijlage 8.	Stikstofberekening perceel naast Noord-Oosterweg 25
	Bijlage 1 bij bijlage 8. AERIUS berekening realisatiefase
	Bijlage 2 bij bijlage 8. AERIUS berekening gebruiksfase
Bijlage 9.	Quicksan flora en fauna Radewijkerweg 9
Bijlage 10.	Participatie Radewijkerweg 7-9
Bijlage 11.	Participatie perceel naast Noord-Oosterweg 25
Bijlage 12.	Besprekingsverslag inzake zienswijze

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan heeft betrekking op het agrarisch bedrijfsperceel op de locatie Radewijkerweg 7 en 9 te Radewijk en het perceel naast de Noord-Oosterweg 25 te Radewijk.

Radewijkerweg 7 en 9

Op het agrarisch bedrijfsperceel is een varkenshouderijbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer heeft besloten deel te nemen aan de landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv), gericht op stikstofreductie, en stopt met zijn varkenshouderijbedrijf. Daarnaast wordt een groot deel van de bedrijfsgebouwen gesloopt, namelijk ruim 5.000 m². Een deel van de voormalige agrarische bebouwing (555 m²) blijft behouden of herbouwd voor erfonderhoud en bedrijfsruimte. Tevens heeft de gemeente toegezegd dat er 550 m² extra bebouwing mag worden gerealiseerd. Netto wordt er 2.078 m² gesloopt, dit is het te slopen oppervlakte na toepassing asbest- en Lbv-equivalent. Een deel van de sloopmeters wordt ingezet voor het realiseren van een compensatiewoning elders en de resterende sloopmeters worden geregistreerd in een sloopbewijs.

Initiatiefnemer, tevens eigenaar van een adviesbureau voor erf- en gebiedsontwikkeling genaamd De Erfontwikkelaar, transformeert het erf tot een inspirerende woon- en werklocatie. Het nieuwe creatieve erf wordt ook wel het 'Erflab' genoemd. De bestaande woningen blijven behouden, inclusief de mantelzorgwoning die gerealiseerd is in een bijgebouw. Het erf biedt na ontwikkeling ruimte voor kleinschalige kantoor- en vergaderfuncties in een groene, creatieve omgeving.

Perceel naast de Noord-Oosterweg 25

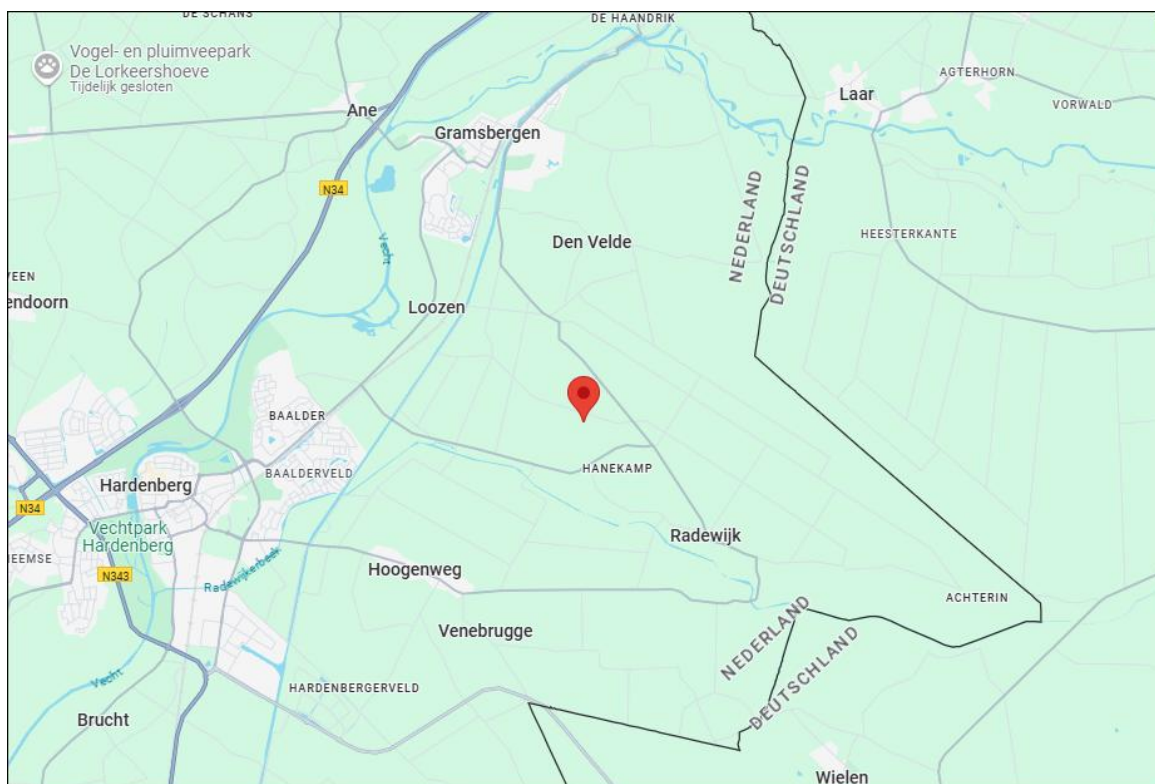
Op het perceel naast Noord-Oosterweg 25 wordt een compensatiewoning gerealiseerd. Hiervoor wordt een deel van de sloopmeters van de Radewijkerweg 7 en 9 ingezet. Middels de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is het mogelijk om, onder voorwaarden en met het slopen van 850 m² landschap ontsierende bebouwing, binnen de gemeente Hardenberg een 'compensatiewoning' te realiseren aansluitend op een bestaand erf.

De principeverzoeken ten behoeve van bovengenoemde ontwikkelingen zijn beoordeeld door de gemeente. De plannen zijn positief ontvangen en de gemeente is voornemens medewerking te verlenen. Gezien de strijdigheid met het omgevingsplan/bestemmingsplan dient er een omgevingsplanwijzing doorlopen te worden voor beide locaties. Onderhavige document voorziet in de benodigde ruimtelijke motivering. Hiermee wordt aangetoond dat de voorgestelde ontwikkelingen passen binnen het ruimtelijk beleid en een positieve bijdrage leveren aan de omgeving.

1.2 Ligging van het plangebied

Radewijkerweg 7 en 9

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, in de buurtschap Radewijk. De omgeving wordt gekenmerkt door agrarische bedrijfspercelen en woonpercelen in een voornamelijk agrarisch cultuurlandschap. Op afbeelding 1 wordt de ligging van het plangebied in haar omgeving weergegeven. In afbeelding 2 is een luchtfoto van het plangebied te zien.



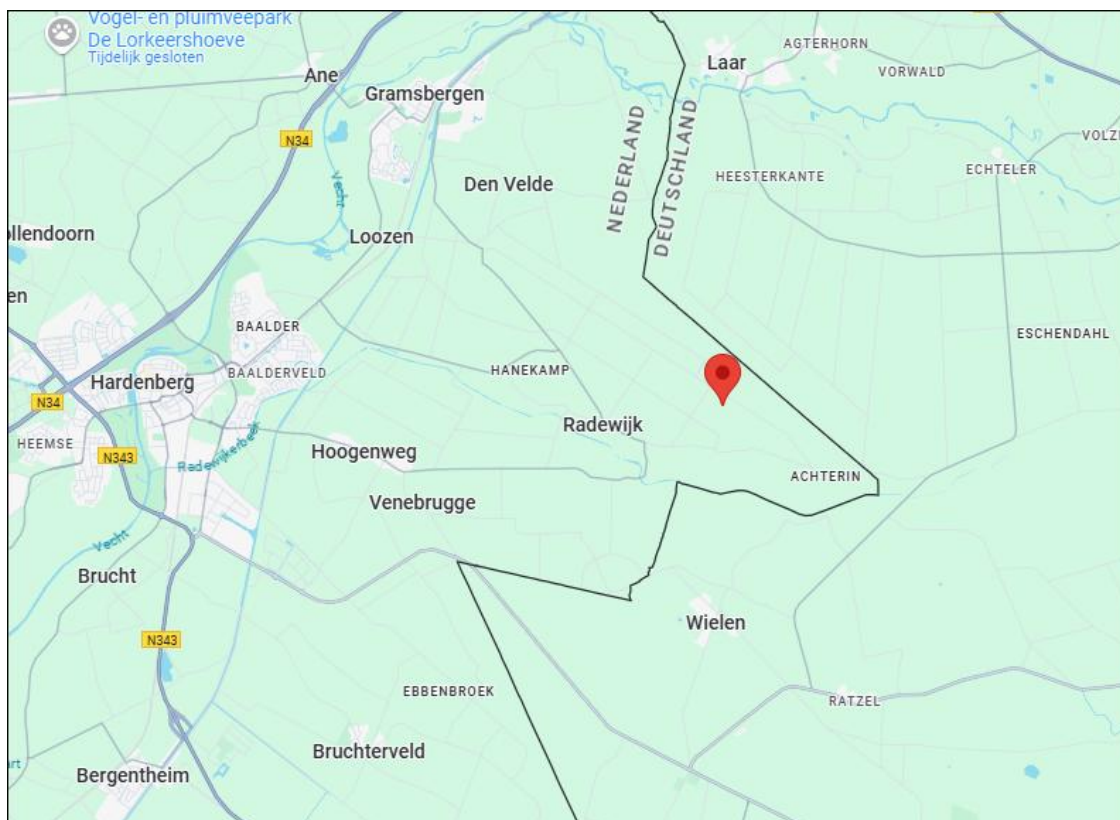
Afbeelding 1: Ligging plangebied Radewijkerweg 7 en 9



Afbeelding 2: Plangebied Radewijkerweg 7 en 9

Perceel naast de Noord-Oosterweg 25

Ook het plangebied naast de Noord-Oosterweg 25 ligt in het buitengebied van de gemeente Hardenberg, in de buurtschap Radewijk. De omgeving wordt gekenmerkt door vele woonpercelen en enkele agrarische bedrijfspervelen in een voornamelijk agrarisch cultuurlandschap. Op afbeelding 3 wordt de ligging van het plangebied aan de Noord-Oosterweg weergegeven. In afbeelding 4 is een luchtfoto van dit plangebied te zien.



Afbeelding 3: Ligging plangebied perceel Noord-Oosterweg 25



Afbeelding 4: plangebied perceel Noord-Oosterweg 25

1.3 Het omgevingsplan

Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en een niet-tijdelijk deel. De bestemmingsplannen vallen onder het tijdelijke deel. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de onderdelen van het omgevingsplan die het meest van toepassing zijn.

Naam	Vaststellingsdatum
Omgevingsplan gemeente Hardenberg	1 januari 2024
Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg	2 december 2014
Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, herziening regels	26 september 2016
Bestemmingsplan Facetherziening parkeren Hardenberg	17 juli 2018
Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Kleine Windturbines Bij Agrarische Bedrijven	21 juni 2022

Beide locaties liggen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg”. Daarnaast gelden een herziening van dit bestemmingsplan en twee facetbestemmingsplannen voor parkeren en kleine windturbines bij agrarische bedrijven. In dit geval is met name het bestemmingsplan “Buitengebied Hardenberg” met bijbehorende herziening van belang.

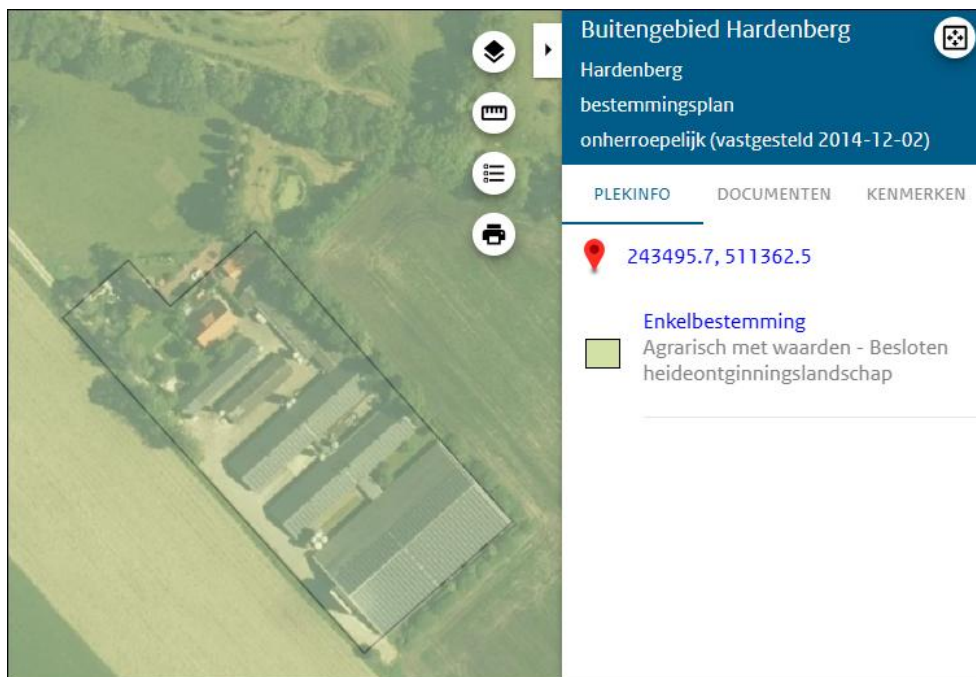
Radewijkerweg 7 en 9

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het projectgebied:

- Enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap’

Een uitsnede van het plangebied is weergegeven in afbeelding 5.

Gronden met een agrarische bestemming zijn met name bedoeld voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw, en de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap. In dit geval gaat het om een agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak en agrarische cultuurgrond (zonder bebouwingsmogelijkheden) buiten het bouwvlak.



Afbeelding 5: Uitsnede Radewijkerweg 7 en 9 volgens tijdelijk omgevingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid

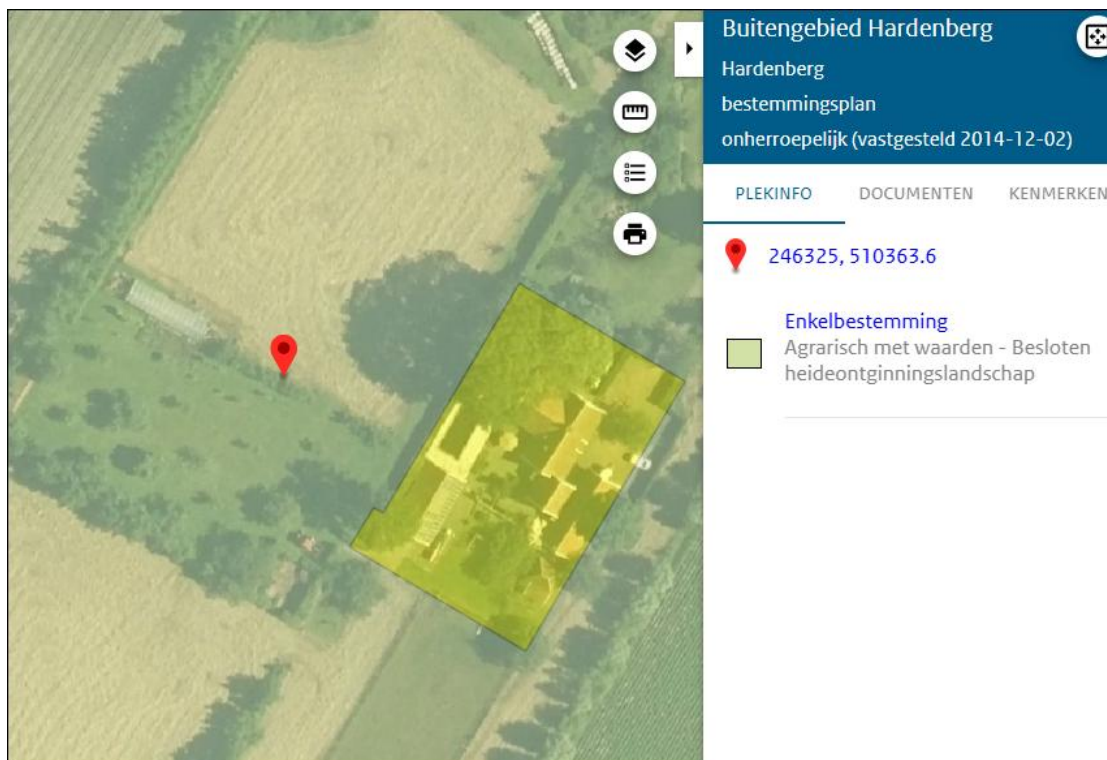
In het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijen (LBV) dient een functiewijziging te worden doorgevoerd, waarbij bedrijfsmatige dierhouderij op deze locatie wordt uitgesloten. De bestemming van de locatie wordt gewijzigd naar een woonfunctie, waarbij tevens ruimte wordt geboden voor de activiteiten van de Erfontwikkelaar. Voor deze ontwikkeling is een aanpassing van het omgevingsplan vereist.

Perceel naast de Noord-Oosterweg 25

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor de locatie aan de Noord-Oosterweg:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten heideontginningslandschap'

Een uitsnede uit het bestemmingsplan van deze locatie is weergegeven in afbeelding 6.



Afbeelding 6: Uitsnede perceel naast Noord-Oosterweg 25 volgens tijdelijk omgevingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid

Het realiseren van een woning met bijgebouw is niet mogelijk, omdat ter plaatse van de agrarische bestemming geen bouw mogelijkheden voor reguliere woningen zijn toegestaan. Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, dient het omgevingsplan te worden herzien waarbij de agrarische functie wordt omgezet naar een woonfunctie.

1.4 De bij het besluit horende stukken

Het plan "TAM-Omgevingsplan Radewijkerweg 9 en Noord-Oosterweg 25 Radewijk" bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (NL.IMRO.0160.0000TAM0036-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- deze motivering (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de functies van de gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een motivering. De motivering geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De motivering maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het omgevingsplan.

2 Wijziging van de fysieke leefomgeving

2.1 Huidige situatie

Radewijkerweg 7 en 9

Het bestaande erf bestaat uit twee bedrijfswoningen inclusief bijgebouwen, een mantelzorgwoning (in het voormalige kantoor/schuur) en zes varkensstallen. De sloop van de varkensstallen is inmiddels begonnen. Rond de stallen ligt grotendeels erfverharding. Rond de woningen liggen tuinen. Het erf wordt via twee in- en uitritten ontsloten op de Radewijkerweg: een inrit voor het privé/kantoorgedeelte en een inrit voor het agrarische bedrijfsgedeelte. Vooraan op het erf ligt een dierenweide voor het hobbymatig houden van enkele schapen en koeien. Onderstaande luchtfoto geeft een impressie van het erf. In gebouw 2 is de mantelzorgwoning gerealiseerd.



Afbeelding 7: Impressie huidige situatie erf Radewijkerweg 7 en 9

Perceel naast de Noord-Oosterweg 25

Het plangebied ligt naast een woonerf (1). Het plangebied kent een eigen bestaande ontsluiting (2). Binnen het aangegeven zwarte kader (3) kan aansluitend op het bestaande erf een woning gerealiseerd worden. De bestaande boomgaard (4) blijft behouden. Het plangebied kent nu al een groene kraag van zwarte elzen en wilgen rondom het gehele perceel (5). Daarnaast is er direct aan de straat een natuurvijver (6). De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Veelal worden de erven afgekaderd met een groen kader van bomen of struiken. Daarmee zijn de erven groene ensembles met het landschap. In de nabije omgeving komen kleine bosjes voor. Onderstaande luchtfoto geeft een impressie van het perceel.



Afbeelding 8: Impressie huidige situatie perceel naast Noord-Oosterweg 25

2.2 Gewenste situatie

Radewijkerweg 7 en 9

Hieronder wordt per onderdeel de beoogde situatie omschreven.

Beëindiging agrarische functie en veehouderij en sloop gebouwen

De intensieve varkenshouderij op het erf aan de Radewijkerweg 9 wordt beëindigd in het kader van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (Lbv). Daarmee wordt invulling gegeven aan de doelstelling van stikstofreductie. In totaal wordt 4.916 m² aan opstallen gesloopt en wordt verharding verwijderd, bestaande uit:

- 4.916 m² aan stallen en bijgebouwen (waarvan circa 260 m² asbesthoudend);
- ca. 200 m² beton (spoelplaats);
- ca. 800 m² H-klinkers met puinondergrond;
- ca. 1.275 m² overige erfverharding.

Zie hiervoor ook bijgevoegd ruimtelijk kwaliteitsplan uit bijlage 1.

Functies

De Erfontwikkelaar is een innovatief ontwerp- en ontwikkelingsbureau dat zich richt op projecten in het buitengebied en kleine gemeenschappen, met een sterke focus op transformatie en herontwikkeling. Het bedrijf heeft al een kantoor gevestigd, maar vanwege de groeiambities is het huidige kantoor niet langer toereikend. Het ontbreekt aan voldoende ruimte en een geschikte vergaderfaciliteit. Daarom is het plan om een nieuwe, ruimere kantoorruimte te realiseren van 250m². In het kantoorgebouw mogen ook boerderijkamers worden gerealiseerd,

zodat in de toekomst meerdaagse trainingen en evenementen kunnen plaatsvinden. Deze voorziening wordt in eerste instantie kleinschalig ingericht in de wagenberging, met de mogelijkheid om later uit te breiden.

Naast het nieuwe kantoor is het de bedoeling om een creatief erf te ontwikkelen dat dient als een inspirerende broedplaats. Dit erf zal niet alleen het kantoor omvatten, maar ook een vergaderruimte, een kas voor bijeenkomsten en een waterplas met strandje en terras. Deze omgeving wordt ontworpen om klanten en werknemers een plek te bieden waar ze in een creatieve en ontspannen setting kunnen overleggen en brainstormen. Door het erf om te vormen tot een creatieve omgeving, ontstaat een proeftuin waar ideeën tot leven kunnen komen. Het erf fungeert zoals een voorbeeld en inspiratiebron voor andere erven en locaties in het buitengebied. Dit alles valt onder een nieuw initiatief van het bedrijf, genaamd Het Erflab. In het Erflab worden 20 werplekken gerealiseerd en een multifunctionele ruimte voor 75 personen.

De initiatiefnemer wil daarnaast de mogelijkheid creëren om deze ruimtes te verhuren aan externe bedrijven voor vergaderingen en bijeenkomsten. Hierbij wordt ook gedacht aan de mogelijkheid om beperkte horecadiensten aan te bieden, zoals een borrel of barbecue na afloop van een sessie of training. Het gaat hierbij niet om een zelfstandige horecagelegenheid, maar om een ondersteunende service die aansluit bij de activiteiten op het erf. De ondersteunende horeca-activiteiten zijn afgestemd op maximaal 75 personen, overeenkomstig de capaciteit van de multifunctionele ruimte.

Op deze manier wordt de Erfontwikkelaar toekomstbestendig uitgebreid en worden nieuwe mogelijkheden gecreëerd op het erf. Het erf wordt een levendige plek die niet alleen het bedrijf ondersteunt, maar ook dient als inspiratie voor erfontwikkelingen op andere locaties in het buitengebied. Tevens zullen er hobbymatig nog enkele koeien en paarden gehouden worden.

Behoud en nieuwe gebouwen

De biggenstal en de wagenberging blijven staan. De biggenstal wordt omgebouwd tot kantoor. De wagenberging wordt vergroot tot een landelijke schuur ten behoeve van de opslag van privébezittingen en machines voor het onderhouden van het erf. Daarnaast wil initiatiefnemer een nieuw gebouw realiseren ten behoeve van het creatieve erf (Erflab).

Zowel de biggenstal als de uitgebreide wagenberging worden opgeknapt en krijgen een modern-landelijke uitstraling, passend bij de gewenste kwaliteitsverbetering van het erf en de omgeving. Dit geldt ook voor het nieuwe bedrijfsgebouw. Er kan bovenop de te behouden bebouwing (de mantelzorgwoning/ wagenberging / biggenstal), wat in totaal 555 m² bedraagt, nog max. 550 m² bebouwing toegevoegd worden. De totale bebouwing bedraagt maximaal 1105 m².

Als verbijzondering van het Erflab wordt daarnaast een bestaande luchtwasser herbestemd en opgeknapt. Deze krijgt een nieuwe functie als uitkijkpunt en markeert op eigentijdse wijze de transformatie van het erf. Ook wordt een container ingegraven nabij het water, welke dient als brainstormplek.

Na herontwikkeling bestaat de bebouwing op het erf uit:

- twee bestaande woningen inclusief bijgebouw
- een mantelzorgwoning in een bestaand bijgebouw
- een kantoor met kantine (voormalige biggenstal)
- een nieuw bijgebouw ten behoeve van het creatieve erf met ruimte voor werplekken, een vergaderruimte en een multifunctionele ruimtes voor groepsbijeenkomsten
- een wagenberging/kapschuur ten behoeve van erfonderhoud en privéopslag
- een hergebruikte luchtwasser als markant element en uitkijkpunt
- een ingegraven container als brainstormplek
- een beschilderde silo als landmark.

Inrichting van de buitenruimte

De buitenruimte wordt ingericht in samenhang met de kenmerken van het besloten heideontginningslandschap, waarin een rechtlijnige verkaveling, perceelsgrens beplanting, verspreide erfbeplanting en een halfopen structuur centraal staan. De erfinrichting draagt bij aan de herkenbaarheid, functionaliteit en landschappelijke kwaliteit van het erf.

Op de locatie van de gesloopte stallen worden, ten zuidoosten van het erf, twee natuurlijke poelen aangelegd. Hiermee hoeft er geen grond t.b.v. het aanvullen van de putten aangevoerd te worden (circa 3.000 m³). De natuurlijke poelen vormen een ruimtelijke en ecologische verbijzondering binnen het erf. De oevers worden afgevlakt en ingezaaid met bloemrijk grasland. Bij één van de poelen wordt een zwaluwwand gerealiseerd ter versterking van de biodiversiteit. De poelen komen op een plek waar oorspronkelijk ook een natte laagte (ven) gelegen heeft.

De landschappelijke maatregelen omvatten verder:

- een groene inrit in de vorm van een karrenspoor, uitgevoerd in grasbetontegels;
- bomenrijen langs de erfgrenzen en in de structuur van het erf, bestaande uit inheemse soorten passend bij het landschapstype;
- Aanplant van een boomgaard in de bedrijfstuin met streekeigen hoogstamfruitbomen;
- Behoud van de bestaande bomen op het erf;
- Herinrichting van de erfverharding met betonplaten als verwijzing naar het agrarisch verleden;
- Aanvulling en herstel van erf- en perceelsbeplanting, waaronder gemengde hagen, houtsingels en solitaire bomen;

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. De parkeerplaatsen (grasbetonsteen) zijn zodanig gesitueerd en ingepast dat geparkeerde voertuigen vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn. Bij grotere bijeenkomsten of groepsactiviteiten is er op het erf voldoende ruimte beschikbaar voor tijdelijke parkeervoorzieningen. In onderstaande afbeelding 9 is de parkeerlocatie aangegeven bij nummer 19, er zijn standaard 30 parkeerplekken aanwezig.



Afbeelding 9: Ruimtelijk kwaliteitsplan Radewijkerweg 7 & 9 parkeren

Als ruimtelijke verbijzondering worden elementen uit het voormalige agrarische gebruik hergebruikt:

- Een voormalige silo wordt beschilderd en geplaatst als landmark bij de erfentree;
- Een voormalige luchtwasser wordt herbestemd tot uitkijkpunt, waarmee het erf op eigentijdse wijze wordt verrijkt.

Deze maatregelen leiden tot een gebiedseigen, functioneel en toekomstbestendig erf dat past binnen de ruimtelijke en landschappelijke hoofdstructuur van Radewijk en omgeving.

Sloopbewijs

Op 15 april 2025 is, ter vastlegging van de sloopmeters, een sloopbewijs aangevraagd bij de gemeente. Het sloopbewijs is afgegeven voor in totaal 4.916 m² aan sloopmeters, waarvan circa 260 m² asbesthoudend. Voor de realisatie van één compensatiewoning moet volgens de LBV-maatvoering uit het beleid 'Erven met kwaliteit' minimaal 1.500 m² sloopmeters met asbest of 1.750 m² zonder asbest worden ingezet. Een deel van de sloopmeters wordt ingezet voor de compensatiewoning aan de Noord-Oosterweg 25. De overige sloopmeters worden voor andere, nader te bepalen ontwikkelingen ingezet. Deze zijn geen onderdeel van dit plan.

Een uitsnede uit het ruimtelijk kwaliteitsplan van de beoogde situatie is te zien in afbeelding 10.



Afbeelding 10: Ruimtelijk kwaliteitsplan Radewijkerweg 7 en 9

Perceel naast de Noord-Oosterweg 25

Op het perceel naast Noord-Oosterweg 25 wordt een compensatiewoning gerealiseerd. Deze ontwikkeling is mogelijk op basis van het gemeentelijk beleid 'Erven met kwaliteit', waarbij landschapsontsierende bebouwing aan de Radewijkerweg 9 te Radewijk wordt gesloopt. In het gemeentelijk beleid is de sloopeis voor de realisatie van compensatiewoningen opgenomen. Bij onderhavig plan is er sprake van het slopen van bedrijfsgebouwen naar aanleiding van deelname aan een beëindigingsregeling, waarvoor een andere sloopeis geldt. Met het slopen van landschapsontsierende bebouwing wordt een duidelijke bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De compensatiewoning op het perceel naast Noord-Oosterweg 25 wordt landschappelijk

ingepast. De locatie ligt binnen het besloten heideontginningslandschap, gekenmerkt door een rechtlijnige verkaveling, perceelsgrens beplanting en een afwisseling van open ruimtes met begeleidende erfbeplanting.

Landschappelijke inpassing

De compensatiewoning wordt vormgegeven als schuurwoning, passend in schaal, uitstraling en materiaalgebruik bij de gebiedseigen bebouwing. De positionering is bewust gekozen evenwijdig aan de weg, conform de bestaande oriëntatie van meerdere erven in de omgeving. Hierdoor blijft het erf compact en blijft de compensatiewoning achter de voorgevel van de bestaande boerderij. Ook wordt voorkomen dat de woning prominent in het zicht komt te staan vanaf de openbare ruimte. Een knipsel uit het ruimtelijk kwaliteitsplan van het perceel naast de Noord-Oosterweg 25 is weergegeven in afbeelding 11.

Belangrijke landschappelijke elementen blijven behouden: de bestaande boomgaard is ingemeten en blijft als zodanig onderdeel van het erf. De aanwezige kweektunnel behoudt een functie binnen het dagelijks gebruik van het erf. Daarnaast blijft de beukenhaag als groene afscheiding tussen de boerderij en de nieuwe compensatiewoning gehandhaafd. In lijn met de recente beleidswijziging binnen het Erven met kwaliteit-beleid is het hierdoor mogelijk geworden om een compensatiewoning naast het erf te realiseren, waarbij gebruik wordt gemaakt van het bestaande pad als ontsluiting.



Afbeelding 11: Ruimtelijk kwaliteitsplan perceel naast de Noord-Oosterweg 25

Landschapsmaatregelen (voorwaardelijke verplichting)

Het plan gaat gepaard met landschapsmaatregelen die als voorwaardelijke verplichting aan het initiatief worden gekoppeld. Deze maatregelen zijn gericht op behoud, herstel en versterking van het bestaande landschapstype. De volgende maatregelen worden getroffen:

- behoud van landschappelijke structuren, waaronder de elzensingels langs de erfgrenzen en de bestaande fruitbomen in de boomgaard;
- Behoud van de natuurvijver als landschappelijk en ecologisch element;
- Aanplant van solitaire bomen op het erf om de verschijningsvorm van de compensatiewoning te verzachten en de beleving van het erf te versterken;

- Ruimte voor parkeren en keren wordt op het eigen terrein voorzien, waarbij voertuigen uit het zicht blijven van de openbare ruimte.

Deze maatregelen zorgen voor een herkenbaar, toekomstbestendig en landschappelijk ingepast erf, passend binnen de hoofdstructuur van het besloten heideontginningslandschap.

Met de voorgestelde compensatiewoning, de inzet van sloopmeters, de gekozen positionering en de landschappelijke maatregelen ontstaat een zorgvuldig samengesteld erf. De ontwikkeling past binnen het actuele beleid van de gemeente Hardenberg en vormt ruimtelijk en landschappelijk een logisch geheel met de bestaande situatie. Hiermee wordt op duurzame wijze invulling gegeven aan het streven naar kwaliteitsverbetering van het buitengebied van Radewijk.

3 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI is aangegeven dat het vorm geven van de opgaven nodig is op een lager schaalniveau. De aangewezen regio's werken samen met de provincies aan ruimtelijke voorstellen. Vervolgens wordt er gekeken of alle losse plannen bij elkaar tot een duurzaam landelijk beeld leiden. De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland.

Toetsing NOVI

Dit plan betreft een functiewijziging van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie met ondergeschikt kleinschalig bedrijf en de bouw van een woning op een ander perceel binnen de gemeente. De ontwikkeling is van zodanig beperkte omvang dat er geen nationale belangen in het geding zijn. Er is dan ook geen sprake van strijd met de in de NOVI geformuleerde prioriteiten.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een omgevingsplan bevat regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid,

elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Toetsing instructieregels

In hoofdstuk 4 tot en met hoofdstuk 12 wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de instructieregels uit het Rijk en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Iedere provincie in Nederland stelt een omgevingsvisie op: een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de provinciale visie op de ruimte in Overijssel. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de Omgevingsverordening staan de regels die ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het provinciale beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel bestaat uit drie delen: een deel visie, een deel beleid en een deel uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel is er de Omgevingsverordening Overijssel en de Catalogus Gebiedskenmerken.

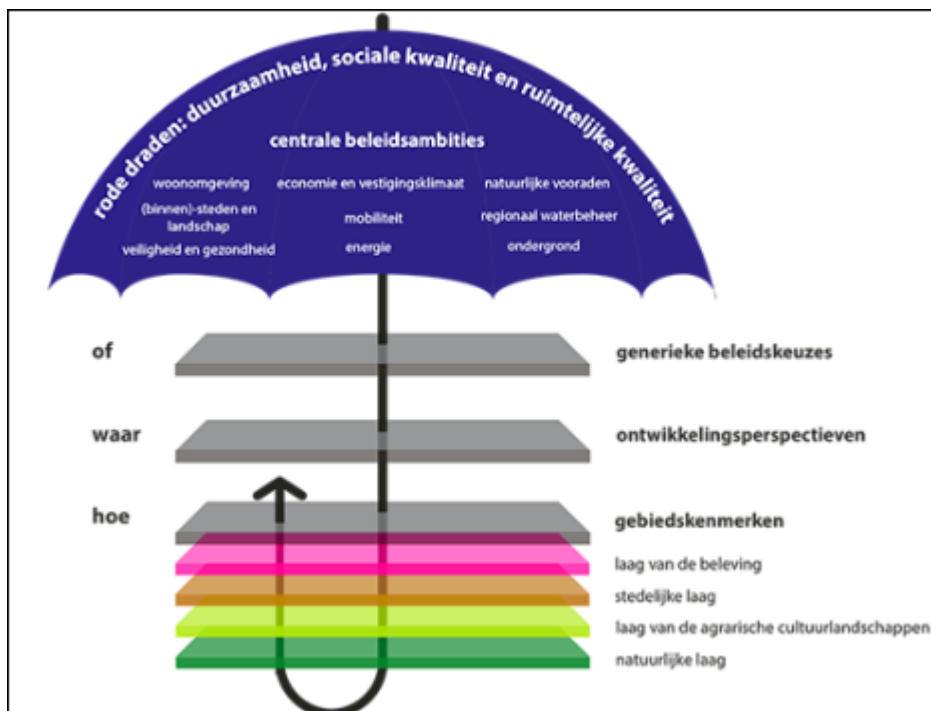
De opgaven en kansen waar de provincie voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Dit is het vertrekpunt voor alle projecten en initiatieven in de provincie Overijssel. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of' (generieke beleidskeuzes), 'waar' (ontwikkelingsperspectieven) en 'hoe' (gebiedskenmerken) centraal.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat het beleid van de Omgevingsvisie geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, en natuurontwikkeling, wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In afbeelding 12 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 12: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of- generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. Deze zijn doorvertaald in regels van de Omgevingsverordening.

Waar- ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Hoe- gebiedskkenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskkenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskkenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskkenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn.

Toetsing uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel is hieronder weergegeven.

Of - generieke beleidskeuzes

Bij de 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening van toepassing:

- artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik):
Door de ontwikkeling neemt de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied af. Het gemeentelijke beleid 'Erven met kwaliteit' wordt hierbij gevolgd. Ter compensatie wordt een compensatiewoning gebouwd op het perceel gelegen naast de Noord-Oosterweg 25. De locatie van de compensatiewoning is zorgvuldig

en logisch gekozen. Doordat de woning aansluit op een bestaand erf, wordt bijgedragen aan zorgvuldig ruimtegebruik. Ter plaatse van het erf aan de Radewijkerweg blijft het erf compact door de logische positionering van de nieuwe bebouwing. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De resterende sloopmeters worden vastgelegd in een sloopbewijs. Dit alles wordt landschappelijk ingepast. Per saldo is er geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname.

- artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit):
In deze paragraaf blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan het Of-, Waar- en Hoe-benadering. Ook voldoet het aan het Uitvoeringsmodel. Het erf aan de Radewijkerweg en het erf aan de Noord-Oosterweg worden landschappelijk ingepast volgens de geldende gebiedskenmerken.
- artikel 4.14 (woonafspraken)
Het bouwen van nieuwe woningen kan alleen als dit past binnen de geldende woonafspraken. De nieuwe woning worden gerealiseerd door het 'Erven met Kwaliteit'-beleid van de gemeente te volgen. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Hiermee voldoet het initiatief aan het beleid van de provincie. Ook sluit het realiseren van nieuwe woningen aan bij de Woonvisie van de gemeente.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Beide locaties binnen dit plan kennen op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Wat betreft windenergie liggen vanuit de optiek van rendement de beste (wind)kansen in het noorden en noordwesten van de provincie: daar waait het het hardst.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing

Deze ontwikkeling werkt niet beperkend voor omliggende functies, zoals in deze toelichting wordt aangetoond. Daarnaast wordt het voornemen landschappelijk ingepast aan de hand van het in bijlage 1 en 2 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan. Hiermee is er sprake van een investering in de kwaliteit van de erven. Het voornemen past in het ontwikkelingsperspectief.

Hoe- gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag'

wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat erin of aangrenzend aan het gebied geen relevante eigenschappen voor deze laag gelden.

1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Beide plangebieden liggen binnen de laag 'Dekzandvlakte en ruggen'.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing

Beide locaties passen binnen de natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen' omdat de plannen uitgaan van en inspelen op de kenmerkende eigenschappen van dit reliëfrijke zandlandschap, zoals de afwisseling tussen hogere droge ruggen en lagere natte delen. Op Radewijkerweg 7 en 9 wordt dit zichtbaar gemaakt door de aanleg van poelen op een oorspronkelijke natte laagte, het versterken van hoogteverschillen met een uitkijkpunt, en het gebruik van streekeigen beplanting en erfstructuur.

Ook de compensatiewoning aan de Noord-Oosterweg 25 wordt op landschappelijk verantwoorde wijze ingepast binnen de bestaande verkavelingsrichting en groene structuren, waarbij landschapselementen behouden en versterkt worden. Beide plannen sluiten daarmee aan bij de natuurlijke opbouw en beleefbaarheid van het dekzandlandschap.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden gebracht. Door de eeuwen heen is een patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid.

Voor zowel de locatie aan de Radewijkerweg als de locatie Noord-Oosterweg is het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap' van toepassing.

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing

Om beide locaties op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap zijn door de Erfontwikkelaar ruimtelijk kwaliteitsplannen opgesteld. In hoofdstuk 2 is hier al nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is onder meer aandacht besteed aan het landschappelijk inpassen van beide erven in overeenstemming met ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Laag van de beleving'

De 'Laag van beleving' gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit. Op beide locaties is het gebiedstype 'Donkerte' van toepassing. Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar ze liever nog wat donkerder te maken.

Toetsing

Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkelingen aan de Radewijkerweg 7 en 9 is geen sprake van een onevenredige toename van het lichtniveau in de omgeving. Voor het perceel naast de Noord-Oosterweg 25 zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningbouw worden getoetst aan de geldende normen voor daglichttoetreding en bezonning.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

Sinds 2021 beschikt de gemeente Hardenberg over een eigen omgevingsvisie. In deze visie is het verhaal van de gemeente Hardenberg voor het heden en de komende 20 jaar uitgewerkt. In de visie komt alles samen in het verhaal van de gemeente tot 2040. Het verhaal heet 'Landstad Hardenberg'.

De visie is vertaald in vier thema's voor ontwikkeling. Dit betreffen de volgende:

1. Hardenberg in balans: over de verscheidenheid van het landelijk gebied;
2. Hardenberg voor elkaar: over stedelijke ontwikkeling, een vitale samenleving en leefbare kernen;
3. Hardenberg knooppunt: over een vitale economie en goede bereikbaarheid;
4. Hardenberg duurzaam: over de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Binnen elk thema heeft de gemeente ambities en staat de gemeente voor opgaven. Samen vormen ze de agenda voor toekomstige samenwerkingen. In dit geval is met name het thema 'Hardenberg in balans' relevant, aangezien deze gaat over het landelijk gebied. En thema 'Hardenberg Duurzaam' omdat dit belangrijke aspecten zijn voor de fysieke leefomgeving.

Opgaven per gebied

De gemeente zet zich al lang in om ontwikkelingen in het buitengebied bij te laten dragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid beschrijft daarom voor elk landschapstype de belangrijkste gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen. De resultaten zijn vastgelegd in Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's). Deze vormen de natuurlijke onderlegger voor ontwikkelvisies voor verschillende deelgebieden.

In dit geval liggen beide locaties in gebied 'Besloten Heideontginningslandschap' van de 'LIK Radewijk – Hoogenweg – Bruchterveld - Sibculo'.

Aandachtspunten voor natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten

De natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten in het landelijk gebied blijven voortdurend aandacht vragen. Natuur en landschap staan onder druk, vanwege de energietransitie, klimaatmaatregelen en de transitie in de landbouw. Tegelijk vormen deze ontwikkelen juist een kans om bij te dragen aan de Landstad Hardenberg.

Een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing van vrijkomende agrarische bebouwing is hiervan een voorbeeld. De regeling 'Erven met kwaliteit' (voorheen rood-voor-rood) is hiervan de uitwerking. Ruimtelijke kwaliteit ziet de gemeente als "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". De provincie gebruikt deze omschrijving ook.

Gezondheid

Het verband tussen de fysieke leefomgeving en de gezondheid wordt steeds meer gezien. Vergeleken met de groten steden staat Hardenberg er goed voor. Door de naberschap en de goede leefkwaliteit zijn de inwoners in staat om zelf regie te voeren over hun gezondheid. Die kwaliteiten wil de gemeente versterken. De gemeente stimuleert positieve gezondheid en samenwerkingen.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie

De gemeente Hardenberg stimuleert woningeigenaren om te investeren in duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Zo blijft de particuliere woningvoorraad ook in de toekomst aantrekkelijk. De gemeente wil minder energie verbruiken en duurzame energie opwekken. De gemeente werkt samen met andere partijen om iedereen goed te informeren en bewust te maken. Ook wil de gemeente zelf het goede voorbeeld geven.

Duurzame stroomopwekking en de warmtetransitie moeten op een goede manier een plek krijgen in het landschap. Daarnaast reserveert de gemeente voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen en voor klimaatadaptatie.

Toetsing

De ontwikkeling van het erf aan de Radewijkweg 7 en 9 en de realisatie van een compensatiewoning aan de Noord-Oosterweg 25 passen binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Hardenberg omdat ze bijdragen aan meerdere ruimtelijke en beleidsmatige doelen. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van meerdere stallen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan stikstofreductie en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd wordt het landschap versterkt door de aanleg van poelen, bloemrijke randen en streekeigen beplanting, wat aansluit bij het streven naar herstel van het besloten heideontginningslandschap.

Een deel van de bestaande bebouwing op het erf krijgt een nieuwe functie met behoud van karakter, zoals de functiewijziging van de luchtwasser tot uitkijkpunt of de biggenstal tot kantoor. Dit sluit aan bij de doelstelling om functieveranderingen te koppelen aan kwaliteitsverbetering van het erf. De compensatiewoning aan de Noord-Oosterweg wordt zorgvuldig ingepast volgens het beleid 'Erven met kwaliteit', waarbij de sloop van landschapsontsierende bebouwing ruimte biedt voor een nieuwe woning zonder aantasting van het landschap.

Daarnaast dragen de plannen bij aan duurzaamheid, biodiversiteit en sociaal gebruik van het erf, onder andere via een mantelzorgwoning, werkfuncties en ontmoetingsruimte. Daarmee vormen de ontwikkelingen een concreet voorbeeld van de transformatie van het buitengebied zoals beoogd in de visie op Landstad Hardenberg: toekomstbestendig, landschappelijk ingepast en met oog voor leefbaarheid en ecologie.

3.3.2 Visienota Buitengebied Hardenberg

De gemeente Hardenberg heeft de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor het buitengebied van de gemeente geformuleerd in de 'Visienota Buitengebied Gemeente Hardenberg'. De nota richt zich vooral op de realisatie van ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied. De hoofddoelen van het ruimtelijk beleid zijn:

- Op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies;
- Het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

De hoofddoelen zijn in de visienota als volgt vertaald:

1. een thematische benadering van het buitengebied;
2. een gebiedsgerichte benadering van het buitengebied;
3. uitgangspunt hierbij: de landschapstypen en de visuele landschapsskenmerken;
4. een ontwikkelingsgerichte wijze van bestemmen.

Thematische benadering - visie

In dit geval is het thema 'wonen' van belang. Dit heeft de gemeente vertaald in een aantal uitgangspunten/doelstellingen:

1. behoud van een gevarieerd woningaanbod in het buitengebied zowel, qua inhoud van de woningen als qua verschijningsvorm;
2. de afstemming van de maximale inhoudsmaat van woningen in het buitengebied op de gebiedsskenmerken;
3. het bieden van ruime mogelijkheden voor inwoning;
4. het bieden van de mogelijkheid om aan vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een woonfunctie toe te kennen; waarbij ruimere mogelijkheden gelden naarmate meer oppervlakte aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken;
5. het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen;
6. het bieden van ruimte voor opvulling van open gaten in bebouwingslinten met woningbouw of kleinschalige bedrijvigheid.

Wonen in het buitengebied wordt niet meer gezien als een ongewenste functie maar als een waardevol deel van het totale woningaanbod van de gemeente. De gemeente streeft dan ook naar het in stand houden van een gevarieerd aanbod van woonmilieus.

Zowel de locatie aan de Radewijkerweg als de locatie aan de Noord-Oosterweg liggen in het ontwikkelingsgebied 'Radewijk, Hoogenweg, Bruchterveld, Sibculo'. In de ontwikkelingsvisie staan de volgende kenwaarden centraal:

LIK:

- Rationele strokenverkaveling
- Wijkstructuur
- Rechthoekige erven aan en op afstand van de weg
- Wegbeplanting, perceelgrensbeplanting en bosstroken

Ontwikkelingsvisie: Kernwoorden: diverse functies

- Wonen
- (Verbrede) Landbouw
- Economie (kleinschalige bedrijvigheid)

Toetsing

Door de ontwikkeling wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt er een compensatiewoning gerealiseerd. Deze wordt landschappelijk ingepast volgens de kenmerken van de omgeving. De woonfunctie vormt geen belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Daarnaast vormt het geïntegreerde karakter van het plan een belangrijk aspect. De ontwikkelingsvisie benadrukt immers de behoefte aan diverse functies – met name wonen, (verbrede) landbouw en kleinschalige bedrijvigheid – waardoor het gebied een levendige en multifunctionele omgeving krijgt. In dit plan worden traditionele agrarische gebruiksfuncties getransformeerd en gecombineerd met moderne woon- en werkruimtes. Deze

geïntegreerde aanpak zorgt voor een evenwichtig landschap, waarin de praktische eisen van hedendaagse functies samenkomen met een herkenbare en duurzame regionale identiteit.

Al met al creëert het plan een ontwikkeling die zowel op het gebied van ruimtelijke ordening als functioneel gebruik perfect past binnen de ontwikkelingsvisie. De combinatie van een strak, georganiseerd landschap met een harmonieuze mix van functies zorgt voor een toekomstbestendige, kwalitatieve en levendige omgeving in lijn met de visie voor het buitengebied van Hardenberg.

3.3.3 Beleidsnotitie Erven met kwaliteit

De raad heeft op 16 juli 2024 de gewijzigde beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' vastgesteld. De doelstelling van het beleid is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door de sloop van landschapsontsierende gebouwen.

Landschapsontsierend

Het belangrijkste uitgangspunt voor het bepalen van de landschapsontsierendheid van een gebouw is dat een erf niet op zichzelf staat, maar een eenheid vormt met het landschap. Of een gebouw landschapsontsierend is, moet worden gezien in relatie tot de gebiedskenmerken (uit de LIK en de welstandsnota) en wordt bepaald door een aantal kenmerken, te weten:

- het volume;
- de vorm van het gebouw;
- het materiaalgebruik;
- het kleurgebruik;
- de uitstraling;
- de situering op het erf;
- de passendheid bij de overige bebouwing op het erf.

Daarnaast kan een gebouw ook als landschapsontsierend worden aangemerkt als het geen (potentiële) gebruikswaarde meer heeft. Een gebouw dat niet voor andere (economische) doeleinden geschikt is, heeft geen gebruikswaarde. Deze komt leeg te staan, verloedert en wordt daarmee vanzelf landschapsontsierend.

Inzet voor woningbouw

Minimaal te slopen oppervlakte

De minimale slooppoppervlakte aan landschapsontsierende gebouwen voor de bouw van een woning bedraagt 850 m² met asbest en 1.000 m² zonder asbest. Bij combinaties van sloop met en zonder asbest wordt naar rato gerekend. Zie onderstaande tabel:

Minimale slooppoppervlakte voor 1 woning (m ²)		Minimale slooppoppervlakte voor 2 woningen (m ²)		Minimale slooppoppervlakte voor 3 woningen (m ²)	
Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest
850	1.000	2.000	2.200	3.000	3.300

Als de gebouwen gesloopt worden naar aanleiding van de LBV-regeling geldt de volgende maatvoering:

Minimale slooppoppervlakte voor 1 woning (m ²)		Minimale slooppoppervlakte voor 2 woningen (m ²)		Minimale slooppoppervlakte voor 3 woningen (m ²)	
Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest	Met asbest	Zonder asbest
1.500	1.750	3.500	3.850	5.250	5.800

Bij de berekening van de (minimaal) te slopen oppervlakte blijft per bestaande woning 150 m² aan gebouwen en overkappingen buiten beschouwing. Omdat deze oppervlakte als bij de woning behorend bouwwerk mag blijven staan of worden teruggebouwd. Bebouwing waarop deze regeling van toepassing is, moet blijvend worden gesloopt. Voor de inrichting van het erf moet een ruimtelijk kwaliteitsplan worden gemaakt.

Locatie nieuwbouw

Deze regeling gaat in de eerste plaats uit van de bouw van de nieuwe woning(en) op het eigen erf, dat wil zeggen op de slooplocatie. De bouw van de compensatiewoning moet bij voorkeur op het bestaande erf plaatsvinden en als dat niet lukt in hetzelfde gebied. Om landschappelijke redenen zijn echter geen nieuwe erven gewenst in het beekdallandschap en het essen- en hoevenlandschap, daar kan dus alleen op bestaande erven worden gebouwd. De begrenzing van een bestaand erf wordt bepaald door de feitelijke situatie en niet door de juridische begrenzing van de (woon)bestemming.

Eén erf-gedachte

Bij de erfinrichting hanteert de gemeente de één-erfgedachte. De één-erf-gedachte houdt in dat zowel de nieuwe inrichting van het erf als de nieuwe bebouwing op het erf bijdragen aan het behoud en zo mogelijk het versterken van de oude erfstructuur. Vanuit de één-erfgedachte moet in elk geval worden voorkomen dat er tussen de woningen schuttingen of gesloten hagen worden aangebracht, waardoor er visueel gescheiden erven ontstaan.

Toetsing

Op basis van het beleid 'Erven met Kwaliteit' geldt dat in het kader van LBV-regeling er een meervoud gesloopt dient te worden. In de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit' is een aparte sloopnorm opgenomen voor deelnemers aan opkoopregeling. Voor onderhavig plan is de sloopopgave uitgewerkt in het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1). Ook is de sloopopgave hieronder weergegeven.

4.657,72 m² zonder asbestdak – 3.959,06 m² asbestequivalent 0,85
258,66 m² met asbestdak

Totaal te slopen omgerekend naar asbestdak 4.217,72 m²

Er wordt 550 m² aan oppervlakte behouden/herbouwd. Hiermee komt het te slopen oppervlakte op:
 $4.217,72 \text{ m}^2 - 550 \text{ m}^2 = 3.667,72 \text{ m}^2$

Een deel van de sloopmeters wil men inzetten voor het realiseren van een bouwrecht op het perceel naast de Noord-Oosterweg 25. Daarnaast wil de initiatiefnemer 550 m² aan nieuwe bijbehorende bouwwerken behouden of herbouwen, waaronder een kantoor en een kapschuur. Dit is ten behoeve van het Erflab. Aangezien de initiatiefnemer een beroepsverbod krijgt en alle dierenverblijven gesloopt moeten worden, kan er geen gebruik worden gemaakt van de VAB-regeling die normaal gesproken wel van toepassing zou zijn.

De beoogde locatie voor de compensatiewoning aan de Noord-Oosterweg voldoet aan de voorwaarden die de gemeente Hardenberg stelt aan het realiseren van een compensatiewoning. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit', waarin onder meer wordt geëist dat de landschappelijke inpassing is geborgd via een ruimtelijk kwaliteitsplan.

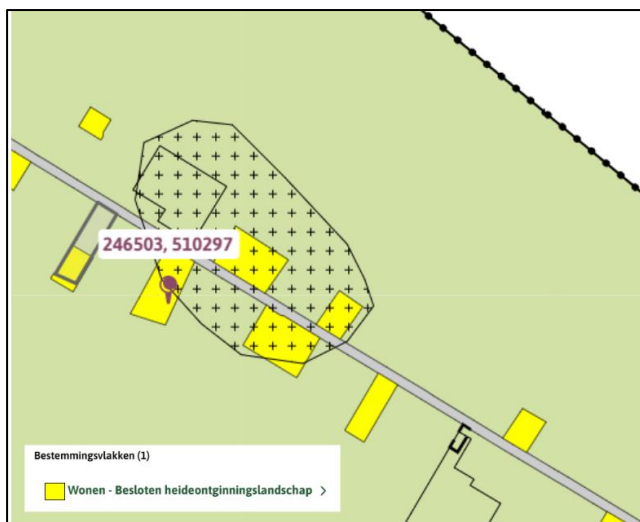
De gemeente heeft in de vorm van een principeakkoord haar medewerking aan dit initiatief toegezegd. Het bijbehorende ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2. In de onderstaande alinea's wordt het initiatief, het realiseren van de compensatiewoning aan de Noord-Oosterweg, getoetst aan de relevante beleidskaders uit de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'.

Besloten heide-ontgatingslandschap

De compensatie woning is gelegen in het besloten heide-ontginningslandschap, binnen dit landschap is het mogelijk om naast bestaande erven een nieuw erf te realiseren. Voor de inrichting van het nieuw te realiseren erf is aangesloten bij de kenmerken van dit specifieke landschap, gesteld in de beleidsnotitie.

Meerdere woning in de directe omgeving van het nieuw te realiseren erf

In de directe omgeving van de Noord-Oosterweg 25 bevinden zich meerdere woningen, waarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde uit de beleidsnotitie 'Erven met kwaliteit'. In afbeelding 13 is de omgeving weergegeven, waaruit duidelijk blijkt dat er meerdere woningen in de nabijheid aanwezig zijn. Tevens geeft deze bestemming ook aan dat de locatie van de compensatie woning gelegen is in het besloten heide-ontginningslandschap.



Afbeelding 13; Directe omgeving Noord-Oosterweg 25 Radewijk

De woning voegt zich in het kenmerkende ritme van de bebouwing langs de weg

In bijlage 2 is het ruimtelijk kwaliteitsplan voor de betreffende locatie duidelijk uitgewerkt. Daarbij is rekening gehouden met de Landschap Identiteitskaart van het gebied, waardoor wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.

Geen nieuwe lint bebouwing

Het toevoegen van één nieuw erf binnen een bestaand bebouwd buitengebied leidt niet tot het ontstaan van nieuwe lintbebouwing. Omdat het erf aansluit op een bestaande bebouwingscluster en zorgvuldig is ingepast in de omgeving, blijft het open landschap behouden en ontstaat er geen aaneenschakeling van bebouwing langs de weg. Hierdoor wordt het landschappelijke karakter van het gebied niet aangetast.

Afstand tot agrarisch bouwvlak minimaal 200 meter

De planlocatie bevindt zich in een gebied met voornamelijk 'reguliere' woningen in de omgeving. Aan de overzijde ligt een agrarisch perceel, waarbij wordt voldaan aan de afstand van 200 meter tussen het agrarische bouwvlak en het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning. Tevens wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde zoals gesteld in de beleidsnotitie.

3.3.4 Woonvisie

Het Programma Wonen is op 26 maart 2019 door de gemeenteraad van Hardenberg vastgesteld. Het programma legt de woonambities voor de langere termijn vast.

Ambitie: rust en ruimte, met oog voor elkaar ook in de toekomst

Demografen verwachten dat het aantal inwoners en huishoudens van de gemeente Hardenberg het komende decennium zal blijven groeien. In tegenstelling tot de situatie in de meeste andere Nederlandse plattelandsgemeenten is nieuwbouw noodzakelijk om aan de lokale woningvraag te kunnen voldoen. Volgens de prognoses is er in de gemeente Hardenberg de komende tien jaar behoefte aan ruim 1.600 nieuwe woningen. Natuurlijk zijn er wel verschillen tussen de diverse kernen. Zo zijn 'steden' Hardenberg en Dedemsvaart in trek als woonlocatie, ook voor huishoudens van buiten de gemeente. En zijn de dorpen en buurtschappen vooral gewild bij de lokale bevolking en rustzoekers van buitenaf.

De afgelopen jaren is sterk ingezet op woningbouw op locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Het bouwen van woningen op inbreidingslocaties is een goed streven, als dat betekent dat de kwaliteit van het gebied en de woonkwaliteit daarmee vergroot wordt.

Buitengebied

Met name in de kleinere kernen en buitengebieden bevinden zich grote boerderijen op grote kavels. Vanwege het grote onderhoud en het (te) grote oppervlak worden deze woningen steeds minder aantrekkelijk voor een zelfstandig huishouden. Door de mogelijkheid van woningsplitsing te vergroten kunnen deze ruime woningen geschikt maken worden voor meerdere (kleine) huishoudens.

Toetsing

Ten aanzien van de woonvisie voorziet onderhavig plan in de bouw van één vrijstaande woning. Daarnaast worden resterende sloopmeters vastgelegd in een sloopbewijs. Met dit initiatief wordt ingespeeld op de concrete, lokale behoefte. Het initiatief is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.5 Parkeernormennota Hardenberg

Er moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In de 'Parkeernormennota Hardenberg' is bepaald hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Dit is afhankelijk van de locatie en soort ontwikkeling. Het aantal verkeersbewegingen wordt bepaald door gebruik te maken van de kencijfers uit het CROW. Er wordt uitgegaan van gemiddelden.

Toetsing

Verkeersgeneratie

Ten aanzien van de verkeersgeneratie geldt dat er geen sprake is van een onevenredige toename van verkeersbewegingen, als gevolg van het vervallen van de agrarische functie. De functiewijziging zorgt voor minder verkeersbewegingen dan een volwaardig agrarisch bedrijf. Bij bijeenkomsten op Het Erflab worden maximaal 75 personen ontvangen. Indien iedere bezoeker met een eigen auto komt, leidt dit tot circa 150 verkeersbewegingen. De omliggende infrastructuur is hierop berekend en kan deze verkeersgeneratie voldoende opvangen. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om veilig te keren, waardoor geen onveilige verkeerssituaties ontstaan.

Daarnaast wordt er een nieuwe woning gebouwd aan de Noord-Oosterweg 25. De nieuwe woning zorgt voor een lichte toename in verkeersgeneratie. Op basis van de CROW-kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie (2024) is de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt. Voor een vrijstaande koopwoning in een niet-stedelijke omgeving (buitengebied) wordt een verkeersgeneratie verwacht van circa 7,8 tot 8,6 voertuigbewegingen per dag, dit brengt een gemiddelde verkeersgeneratie met zich mee van 8,2. Het omliggende wegennetwerk is van voldoende omvang om deze verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen.

Parkeren

Op het erf aan de Radewijkerweg 7 en 9 is, ten aanzien van de woningen, voldoende ruimte voor de parkeerbehoefte. De parkeersituatie van de woningen verandert niet ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de beoogde bedrijfsactiviteiten kan de gemeente Hardenberg aansluiten bij de minimale norm van de CROW, zoals vastgelegd in de parkeernota. Het bedrijf kan worden vergeleken met een 'kantoor zonder baliefunctie', waarvoor een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² geldt, gezien de ligging in het buitengebied van

een weinig stedelijke gemeente. Het bedrijf omvat een kantoor van 250 m² en een vergaderruimte van ongeveer 150 m², wat resulteert in een parkeerbehoefte van 4 x 2,3, oftewel afgerond 10 parkeerplaatsen. Zoals weergegeven in het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) worden deze parkeerplaatsen op het erf gerealiseerd. De parkeerplaatsen voor de woningen bevinden zich nabij de woningen zelf, waar voldoende ruimte beschikbaar is en zijn losgekoppeld van het bedrijf.

Het vernieuwde erf aan de Noord-Oosterweg is bovendien ruim opgezet, waardoor de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden vervuld. Er moet op het nieuw in te richten erf ruimte zijn voor minimaal 3 auto's, hiervoor is voldoende ruimte.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen verkeerskundige bezwaren zijn tegen dit plan.

4 Bescherming van gezondheid en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de gezondheid en het milieu worden beschermd. De aspecten sluiten aan op de onderdelen die zijn genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

4.1 Geluid

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige ruimten (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl).

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Situatie plangebied Radewijkerweg 7 en 9

Wegverkeer

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien er geen sprake is van nieuwe geluidsgevoelige functies. De woningen op het perceel betreffen bestaande bebouwing en vormen reeds aanwezige geluidsgevoelige objecten.

Spoorwegen

Er is geen sprake van het toevoegen nieuwe geluidsgevoelige functies. De woningen op het perceel betreffen bestaande woningen.

Industrielawaai

Er is geen sprake van het toevoegen nieuwe geluidsgevoelige functies. De woningen op het perceel betreffen bestaande woningen.

Andere activiteiten

In de beoogde situatie is er sprake van een woonfunctie. Op het erf staan twee woningen en één mantelzorgwoning. Op het erf zijn activiteiten (met maatwerk) toegestaan (kantoor/vergader ruimte). Gezien de kleinschaligheid wordt gesteld dat het gaat om functies in maximaal milieucategorie 1, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter voor geluid geldt en een richtafstand van 10 meter voor gevaar. Dit wordt gehaald ten opzichte van omliggende woningen van derden. Omliggende belastende functies vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied, aangezien er geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies.

Situatie plangebied perceel naast de Noord-Oosterweg 25

Wegverkeer

In het omgevingsplan zijn nog geen geluids aandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen de volgende afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling):

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Noord-Oosterweg. Dit betreft een zeer rustige weg die uitsluitend door het bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Op basis van de kaart 'Atlas van de leefomgeving' is de geluidbelasting op de beoogde locatie van de woning, 25 dB. Hiermee voldoet de locatie ruim aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl. Een nadere onderzoek naar geluid van deze wegen is daarmee niet benodigd.

Spoorwegen

Op basis van overgangsrecht (artikel 17.5 Omgevingsregeling) bestaat het geluids aandachtsgebied bij een spoorweg met maximaal twee sporen uit het gebied dat zich 200 meter uitstrekt vanaf de buitenste spoorstaaf.

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op ruim 5 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien deze ruime afstand vormt het aspect railverkeerslawaaï geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Industrielawaai

In de omgeving van het projectgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. Het uitvoeren van een onderzoek Industrielawaai in het kader van gezoneerde bedrijventerreinen is in voorliggend geval niet van toepassing.

Andere activiteiten

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen die beschermd moeten worden tegen geluid. In de directe nabijheid liggen geen bedrijven die geluid produceren. Er ligt op circa 111 meter afstand een maatschappelijke functie, gezien vanaf de Noord-Oosterweg 25. Dit betreft een zorginstelling. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor geluid. Dit wordt ruimschoots gehaald. Tevens liggen er in de omgeving meerdere agrarische bouwvlakken. Het dichtstbijzijnde bouwvlak met een agrarische bestemming ligt op circa 160 meter aan de Noord-Oosterweg 22-24. Voor agrarische bedrijven gelden de grootste richtafstanden van 30 meter voor geluid. Deze wordt gehaald. Het bedrijf wordt niet beperkt, omdat er reeds woningen op kortere afstand liggen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2 Bodemkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Situatie plangebied Radewijkerweg 7 en 9

In opdracht van initiatiefnemer heeft Dumea een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Radewijkerweg 7-9 te Radewijk. In onderhavig onderzoek is het verkennend bodemonderzoek uitgebreid met een asbest in grondonderzoek. Aanleiding van het onderzoek zijn het voorgenomen omgevingsplanwijziging en de sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 3. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht wordt. Een nader bodemonderzoek voor deze locatie is dan ook niet noodzakelijk.

Situatie plangebied Perceel naast de Noord-Oosterweg 25

In opdracht van initiatiefnemer heeft Dumea een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Noord-Oosterweg naast nummer 25. Aanleiding van het onderzoek is de omgevingsplanwijziging en de nieuwbouwactiviteiten. Doel van het onderzoek is het door middel van een steekproef conform het soort bodemonderzoek, nagaan van de huidige kwaliteit van de grond op de locatie. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 4. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht wordt. Een nader bodemonderzoek voor deze locatie is dan ook niet noodzakelijk

Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is de NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Situatie plangebied Radewijkerweg 7 en 9

De ontwikkeling draagt in niet betekenende mate bij aan de fijnstofconcentratie. Per saldo zal er door het opheffen van het agrarische bedrijf sprake zijn van een aanzienlijke verbetering. Er is geen sprake van nieuwe gevoelige functies, waardoor er geen belemmeringen ontstaan voor omliggende functies. Dit blijkt ook uit het woon- en leefklimaatonderzoek uit bijlage 5.

Situatie plangebied perceel naast de Noord-Oosterweg 25

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een compensatiewoning. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een ontwikkeling die "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging (Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM)).

Wel is er een onderzoek uitgevoerd om de luchtkwaliteit als gevolg van fijnstof van omliggende intensieve veehouderijen in beeld te brengen. Er is sprake van een zeer beperkte stofemissie in de directe omgeving van de planlocatie. Gelet op de geëxtrapoleerde NIBM-curve, draagt de totale stofemissie van omliggende bedrijven dus Niet In Betekenende Mate (NIBM) bij aan de fijn stof belasting ter plaatse van het plangebied. Aan de rijksomgevingswaarde voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Zie hiervoor het woon- en leefklimaatonderzoek in bijlage 6.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.4 Geur

Algemeen

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het deelplangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het deelplangebied, optreedt. In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Situatie plangebied Radewijkerweg 7 en 9

Omdat als gevolg van de erfransformatie de agrarische functie wordt omgezet naar een woon/werkfunctie, is een geurrapportage benodigd. Immers moet beoordeeld worden of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In bijlage 5 is het woon- en leefklimaatonderzoek bijgevoegd. In dit rapport is onder andere het aspect geur onderzocht. Uit de rapportage wordt geconcludeerd dat er voor het aspect geur sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Situatie plangebied perceel naast de Noord-Oosterweg 25

Op het perceel naast de Noord-Oosterweg 25 wordt een geurgevoelige functie gerealiseerd, namelijk een woning. Binnen een straal van 2 kilometer rond het projectgebied bevinden zich meerdere intensieve veehouderijen, waarvan de dichtstbijzijnde is gelegen aan de Noord-Oosterweg 33. In het kader van het onderzoek naar het woon- en leefklimaat is een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6).

Uit dit onderzoek blijkt dat, afhankelijk van het betreffende agrarische bedrijf, de achtergrond- of voorgrondbelasting bepalend is voor de mate van geurhinder. De voorgrondbelasting blijft op alle toetsingspunten binnen de norm die is vastgelegd in het omgevingsplan. Op al deze punten is sprake van een “redelijk goed” tot “matig” woon- en leefklimaat.

Aangezien in de standaardsituatie sprake is van een “redelijk goed” tot “matig” woon- en leefklimaat, kan worden geconcludeerd dat er op de locatie naast de Noord-Oosterweg 25 sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect woon- en leefklimaat vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het beoogde project.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Trillingen

Algemeen

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van het omgevingsplan. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van het omgevingsplan en 5.87a van het Bkl.

Situatie plangebied Radewijkerweg 7 en 9

Het projectgebied ligt niet nabij spoorlijnen. Dit aspect is daarmee niet relevant.

Situatie plangebied perceel naast de Noord-Oosterweg 25

Het projectgebied ligt niet nabij spoorlijnen. Dit aspect is daarmee niet relevant.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Licht

Algemeen

Licht kan wenselijk zijn of juist hinderlijk. Vanuit gezondheidsoogpunt is het belangrijk dat er voldoende daglicht in bouwwerken komt. Dit heet daglichttoetreding. In het Bbl staan regels voor voldoende daglicht in bouwwerken (nieuwbouw). Deze verschillen per gebruiksfunctie en soort ruimte.

Kunstlicht kan leiden tot diverse vormen van lichthinder. Kunstlicht komt van (autosnel)wegen, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouw en sportterreinen. De provincie heeft voor sommige gebieden 'donkerte' als waarde bepaald.

Situatie plangebied Radewijkerweg 7 en 9

Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen is van een onevenredige toename van het lichtniveau ter plaatse geen sprake.

Situatie plangebied perceel naast de Noord-Oosterweg 25

Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van de woningen zal getoetst worden aan de regels over de daglichttoetreding en bezonning.

Conclusie

Vanuit het aspect licht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om: het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?); het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

Plan specifiek

Daarnaast wordt met de activiteit een piekbelastende situatie weggenomen, hetgeen ten goede komt aan de gezondheid van de omgeving. Door het verminderen van deze piekbelasting wordt bijgedragen aan een gezondere fysieke leefomgeving voor omwonenden en nabijgelegen bedrijven. Op advies van de provincie is in het kader van de besluitvorming advies ingewonnen bij de GGD. Het door de GGD uitgebrachte advies is hieronder weergegeven.

Advies GGD

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is advies ingewonnen bij de GGD over de realisatie van nieuwe woningen in het buitengebied in relatie tot geitenhouderijen. De GGD geeft aan dat bij een afstand van minder dan 2 kilometer tot een geitenhouderij sprake kan zijn van een verhoogd risico op longontsteking. Het is van belang dat initiatiefnemer en toekomstige bewoners hiervan op de hoogte zijn. Gelet op de aard en omvang van het plan, zijnde de realisatie van één woning, acht de GGD de ontwikkeling aanvaardbaar, ook indien de afstand tot een geitenhouderij minder dan 2 kilometer bedraagt. Binnen het plan zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Daarbij wordt opgemerkt dat de Gezondheidsraad op 8 december 2025 een recent advies heeft uitgebracht over gezondheidsrisico's rond veehouderijen. In de conclusie van dit advies wordt uit voorzorg geadviseerd om bij nieuwvestiging van geitenhouderijen en bij de realisatie van woningen en andere gevoelige bestemmingen een minimale afstand van 1 kilometer aan te houden.

Het is aan het bevoegd gezag, in afstemming met de GGD, om dit advies en de daarin opgenomen conclusies te betrekken bij de besluitvorming en deze nader te interpreteren en te duiden in het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.

5 Bescherming van de waterbelangen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten.

Voor een nadere beoordeling voor de gevolgen van het projectvoornemen op de wateraspecten is de zogeheten 'watertoets' uitgevoerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient in de regel een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Situatie plangebied

Op 24 april 2025 is het waterschap op de hoogte gebracht van onderhavige ontwikkeling door middel van een watertoets. Op 28 juli 2025 heeft het Waterschap Vechtstromen de volgende reactie gegeven:

"De ruimtelijke relevante wateraspecten van dit plan zijn gering en/of tijdelijk van aard. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan, mits het aan te leggen water niet in verbinding staat met het nabijgelegen oppervlaktewaterlichaam. Ook mag geen hemelwater aangesloten worden op het drukriool, dit kan leiden tot overlast. Hemelwater moet zoveel mogelijk infiltreren binnen het plangebied. Er mag niet afgewenteld worden in plaats of tijd."

Het advies van het Waterschap Vechtstromen wordt bij het planvoornemen betrokken. De daarin genoemde aanbevelingen worden in de verdere uitwerking van het plan meegenomen.

Infiltratie hemelwater

In de plannen is voorzien in een duurzame omgang met hemelwater. Regenwater wordt geïnfiltreerd via een vijver en een zaksloot aan de oostzijde van het terrein, waarmee wordt bijgedragen aan een robuuste en natuurlijke waterhuishouding. Daarnaast worden de parkeerplaatsen uitgevoerd met grasbetontegels, wat de infiltratiecapaciteit vergroot en bijdraagt aan het beperken van verhard oppervlak.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6 Waarborgen van de veiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

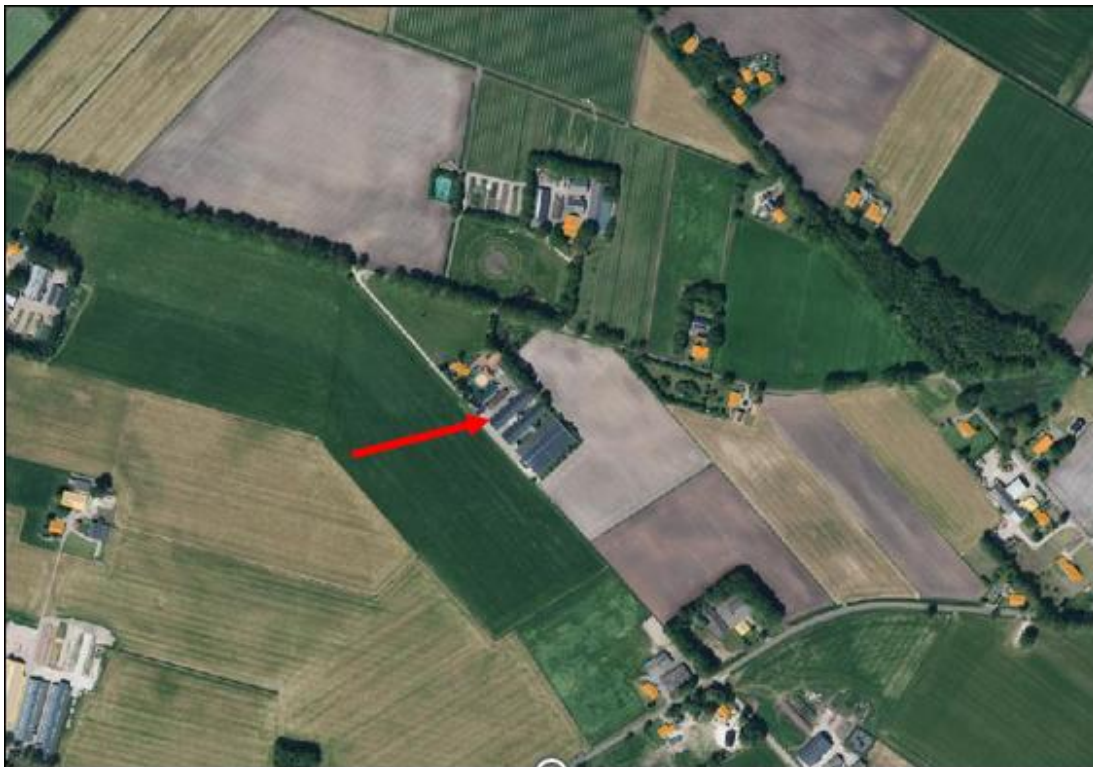
Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

1. Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
2. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
3. Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
4. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Situatie plangebied

De risico's in de omgeving van het plangebied zijn in beeld gebracht met behulp van de Risicokaart. In afbeelding 14 en 15 is een uitsnede hiervan opgenomen voor beide locaties. Het plangebied is in beide afbeeldingen aangegeven met de rode pijl. Zowel binnen als buiten het plangebied van beide locaties zijn geen buisleidingen of andere risicobronnen aanwezig.



Afbeelding 14: Kaart 'externe veiligheid' Radewijkerweg 7 en 9



Afbeelding 15: Kaart 'externe veiligheid' perceel naast de Noord-Oosterweg 25

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

7.1 Archeologie & cultuurhistorie

Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de planlocatie aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Hierna worden nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie

Initiatiefnemer heeft op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het projectgebied gelegen werelderfgoed.

Situatie plangebied

Er bevinden zich binnen beide plangebieden (Radewijkerweg en Noord-Oosterweg) geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.

De archeologische verwachting is verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied, dat onderdeel is van het omgevingsplan. Op basis van het bestemmingsplan blijkt dat voor beide locatie geen archeologische dubbelbestemming geldt. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is. En of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De ladder is beleidsneutraal overgezet naar het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling het toepassen van de ladder is vereist.

Voor de toetsing aan de ladder is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de volgende begrippen:

- 'bestaand stedelijk gebied' is 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- Een 'stedelijke ontwikkeling' is de 'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat 'voldoende substantieel' is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Situatie plangebied

Uit de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724, 201608869/1/R3) blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Op de locatie Radewijkerweg 7 en 9 neemt het verhard oppervlakte aanzienlijk af. Op deze locatie wordt geen extra woning gerealiseerd. Op de locatie Noord-Oosterweg naast 25 wordt een compensatiewoning gerealiseerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing.

Conclusie

Het voorgenomen plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

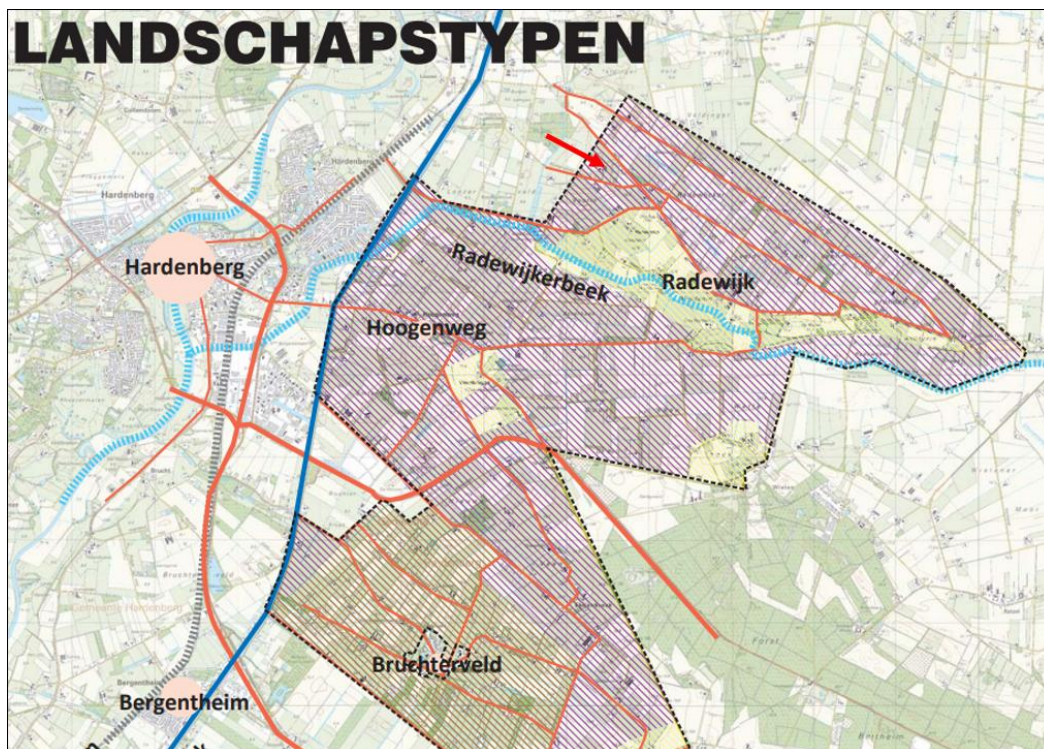
7.3 Landschappelijke waarden

Voor de bescherming van het landschap geldt het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet staat dat 'landschappen' een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. De gemeente Hardenberg heeft dit gedaan middels de Landschap Identiteits Kaarten.

Situatie plangebied

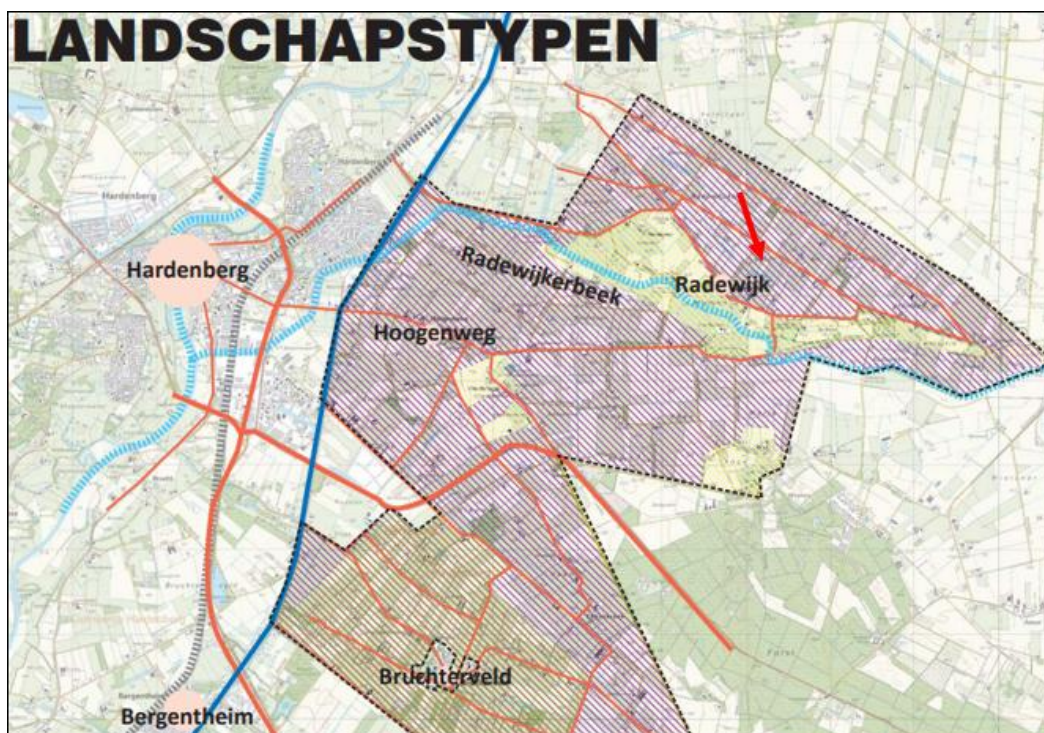
De gemeente heeft voor het gebied een Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemaakt. In de LIK wordt de identiteit van het gebied bepaald. Op deze wijze wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken.

De locatie Radewijkerweg 7 en 9 ligt in de 'LIK Radewijk – Hoogenweg – Bruchterveld - Sibculo'. De locatie ligt in het Besloten Heideontginningslandschap. Dit is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het plangebied is hierin met de rode pijl aangegeven.



Afbeelding 16: Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemeente Hardenberg

Het perceel naast de Noord-Oosterweg 25 ligt in de 'LIK Radewijk – Hoogenweg – Bruchterveld - Sibculo'. De locatie ligt in het Besloten Heideontginningslandschap. Dit is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het plangebied is hierin met de rode pijl aangegeven.



Afbeelding 17: Landschap-Identiteit-Kaart (LIK) gemeente Hardenberg

Voor beide locaties vindt er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats door het treffen van landschapsmaatregelen. Voor het bepalen van de landschapsmaatregelen is een ruimtelijk kwaliteitsplan voor beide locatie opgesteld, zie bijlage 1 en 2. De landschappelijke kenmerkende waarden zijn als uitgangspunt genomen. De landschapsmaatregelen bestaan uit het aanplanten van gebiedseigen beplanting ter plaatse van de erven. De LIK is gekoppeld aan de regels ter bescherming van de landschappelijke kenmerkende waarden. Hiermee is het plan in overeenstemming.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Landschap-Identiteit-Kaart (LIK).

7.4 Ruimtelijke kwaliteit en welstand

Het is wenselijk dat bouwplannen voor gebouwen van goede kwaliteit zijn. En dat ze passen in het bebouwingsbeeld. Er zijn twee welstandsnota's, een voor de stads- en dorpskernen en een voor het buitengebied. Voor het buitengebied is dat de 'Welstandsnota Buitengebied'. Deze nota is vastgesteld op 3 december 2013. Beide locaties binnen onderhavig plan vallen in het buitengebied van de gemeente. Daarom is deze van toepassing.

Welstandsnota Buitengebied

Voor Hardenberg zijn drie gebieden te onderscheiden op basis van de gebiedskarakteristieken. In onderstaande afbeelding zijn de grootste verschillen weergegeven.

Gebied	Veen-ontginning	Heide-ontginning	Essen-Hoeven landschap
Landschapstype			
Openheid			
Volume			
Situering (nokrichting)			
Architectuur(stijl)			
Detailering			

Afbeelding 18: Uitsnede welstandsgebieden (Bron: Gemeente Hardenberg)

De gemeente onderscheidt per gebied drie niveaus van welstand.

- Niveau 0 (laag): geen eisen op het gebied van welstand.
- Niveau 1 (midden): specifieke ambitie voor de beeldkwaliteit. Gericht op het behoud van belangrijkste gebiedskenmerken van architectonische of landschappelijke aard.
- Niveau 2 (hoog): hoge ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit. Bij gebieden en/of locaties met een hoge architectonische en landschappelijke waarde.

Situatie plangebied Radewijkerweg 7 en 9

Het plangebied ligt in het heide-ontginningen landschap en heeft niveau 1 open ten aanzien van welstand. Bij de inrichting van het erf is rekening gehouden met de positie van de bebouwing op het erf. In het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 is hier nader op ingegaan.

Situatie plangebied perceel naast de Noord-Oosterweg 25

De nieuwe woning voldoet aan de criteria van het welstandsbeleid voor de heide-ontginningen landschap zoals beschreven in het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 2. Het ontwerp is zorgvuldig ingepast in de omgeving, respecteert de landschappelijke en bebouwingsstructuren, en houdt rekening met materiaal- en kleurgebruik. Bij de aanvraag voor de vergunningsaanvraag zal de welstandstoets worden doorlopen.

8 Natuurbescherming

De wetgeving ten behoeve van de bescherming van de natuur is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2024 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Omgevingswet. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Zowel de locatie aan de Radewijkerweg 7 en 9 als het perceel naast de Noord-Oosterweg 25 bevinden zich niet in de directe nabijheid van beschermde natuur. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Engbertsdijksvenen' ligt op circa 9,8 km afstand van beide locaties. Het planvoornemen zal geen directe gevolgen hebben voor het Natura-2000 gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Het meest dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 920 meter afstand van de Radewijkerweg 7 en 9 en circa 1 km van het perceel naast de Noord-Oosterweg 25. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkelingen op beide locaties en de afstand tot het NNN wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Stikstof

Ten aanzien van stikstof zijn voor beide locaties en ontwikkelingen een stikstofberekeningen gemaakt. Voor de Radewijkerweg 7 en 9 is een stikstofberekening gemaakt voor de sloop-, bouw- en gebruiksfase. Voor het perceel naast de Noord-Oosterweg 25 is een stikstofberekening gemaakt voor de bouw- en gebruiksfase van de woning. De stikstofberekeningen en bijbehorende toelichtingen zijn bijgevoegd als bijlage 7 en 8.

Soortenbescherming

Aan de Radewijkerweg 7 en 9 wordt gesloopt en gebouwd. De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. Hiervoor is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is bijgevoegd als bijlage 9. Uit de quickscan flora en fauna kan het volgende geconcludeerd worden:

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en zal, mits zorgvuldig uitgevoerd, niet leiden tot overtreding van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten.

Voor de locatie naast de Noord-Oosterweg is geen quickscan flora en fauna uitgevoerd, aangezien er op deze locatie geen sprake is van sloopactiviteiten of het verwijderen van groen. De locatie wordt momenteel intensief gebruikt als tuin.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.



9 Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen

9.1 Beperkingsgebieden

Algemeen

Een beperkingengebiedactiviteit is een activiteit die de functie van een maatschappelijk belangrijk werk of object kan verstoren. Dit zijn bijvoorbeeld wegen, spoorwegen, luchthavens en waterstaatswerken (rivieren etc.). Voorbeelden van beperkingengebiedactiviteiten zijn het plaatsen van een reclamebord naast een snelweg of het bouwen op een zeedijk. Om de functie van het werk of object te beschermen, gelden er beperkingen in een aangewezen gebied daaromheen. Het bevoegd gezag wijst dat gebied op kaart aan. De beperkingen gelden voor activiteiten in dit gebied (het beperkingengebied).

Situatie plangebied Radewijkerweg 7 en 9

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. De Radewijkerweg sluit aan op de Kooiweg en de kruising Bouwhuisweg, Roskampweg en Löhnisweg. Deze wegen hebben geen beperkingsgebieden. Het plangebied ligt daarmee niet binnen een beperkingsgebied.

Situatie plangebied perceel naast de Noord-Oosterweg 25

De Noord-Oosterweg sluit aan op de Kooiweg en de Radewijkerweg. Deze wegen hebben geen beperkingsgebieden. Het plangebied ligt daarmee niet binnen een beperkingsgebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect beperkingsgebieden geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

9.2 Kabels en leidingen

Algemeen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse (hoogspannings) leidingen kunnen een risico opleveren voor de omgeving.

Situatie plangebieden

Voor beide locaties is in hoofdstuk 6 al ingegaan op mogelijke buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat er geen buisleidingen aanwezig zijn. Daarnaast zal voorafgaand aan de bouw van de woning op het perceel naast Noord-Oosterweg 25 en de bouw van de overige gebouwen een Klic-melding worden gedaan. Hiermee wordt voorkomen dat kabels en leidingen tijdens de bouw worden beïnvloed.

Conclusie

Het plangebied heeft in deze fase geen nadelige gevolgen op de kabels en leidingen.

10 Milieueffectrapportage

Algemeen

Onderdeel van de beoordeling is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Situatie plangebied

De ontwikkeling op de locatie Radewijkerweg betreft de sloop van meerdere bedrijfsgebouwen, het omzetten van de functie agrarisch naar wonen met kleinschalige bedrijfsactiviteiten en het herinrichten van het erf volgens bijgevoegd ruimtelijk kwaliteitsplan. De ontwikkeling op de locatie Noord-Oosterweg betreft het realiseren van een kavel voor een compensatiewoning en het inrichten van het perceel volgens bijgevoegd ruimtelijk kwaliteitsplan. Beoordeeld moet worden of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Als dat het geval is moet een milieueffectrapport worden gemaakt.

De ontwikkeling is niet van dien aard dat er sprake is van een plan-mer-plichtige plan of programma. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het voornemen geen gevolgen voor het milieu heeft.

Conclusie

Dit plan brengt geen negatieve effecten op het milieu met zich mee. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

11 Uitvoerbaarheid

11.1 Economisch uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten van een ontwikkeling te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Participatie is een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. Initiatiefnemers hebben de burens ingelicht over de beoogde ontwikkeling. Het verslag hiervan is bijgevoegd als bijlage 10.

Afstemming met andere bestuursorganen

In deze paragraaf zal verslag worden gedaan van de reacties van de betreffende instanties.

Vooroverleg Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat zij voor de locatie Radewijkerweg 9 geen opmerkingen heeft. Voor de woning aan de Noord-Oosterweg 25 zijn echter enkele aandachtspunten benoemd. De woning is gelegen op circa 700 meter van een geitenhouderij aan de Noord-Oosterweg 33, binnen de aanbevolen minimale afstand van 2 kilometer; de provincie adviseerde hierover nader advies in te winnen bij de GGD. Dit advies is inmiddels ingewonnen en verwerkt in paragraaf 4.7. Daarnaast bevindt de woning zich op meer dan 5 kilometer afstand van voorzieningen, zoals een supermarkt. Hoewel de provincie dit als aandachtspunt beschouwt, vormt het geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Ten slotte ligt de locatie in een gebied dat in de concept-Omgevingsvisie is aangewezen als landbouwgebied, waarin de provincie terughoudend is met het toestaan van nieuwe woningen. Voor deze specifieke ontwikkeling is echter akkoord gegeven, mede gezien de langere looptijd van de procedure.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Na overleg met de betrokkenen is deze zienswijze ingetrokken. De zienswijze had betrekking op de ligging van de compensatiewoning op het perceel naast Noord Oosterweg 25. In goed overleg is besloten de woning verder naar het westen te verplaatsen en het bouwvlak aan te passen, waarna de indiener de zienswijze heeft ingetrokken. Voor het volledige gespreksverslag wordt verwezen naar bijlage 12.

12 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet bevat het omgevingsplan voor de hele gemeente de regels die nodig zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het Bkl staan de instructieregels voor de hoofdonderwerpen. Een omgevingsplan houdt in ieder geval voldoende rekening met onderstaande onderwerpen:

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;

Deze onderwerpen zijn beoordeeld in hoofdstuk 3 tot en met hoofdstuk 10. Hieruit blijkt dat het plan met alle aspecten voldoende rekening houdt. Geconcludeerd wordt dat met deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De Omgevingsadviseurs is er voor ondernemers, initiatiefnemers en ontwikkelaars in het buitengebied. Voor doorpakkers en veranderaars die vooruitkijken en verder willen. Zo dragen we bij aan succesvol en toekomstbestendig ondernemen in het buitengebied.

Onderneem het zeker.

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Dokter Stolteweg 2
8025 AV Zwolle
(088) 565 7857
info@deomgevingsadviseurs.nl
deomgevingsadviseurs.nl