

Motivering wijzing omgevingsplan

“Buitengebied, locatie Molenweg 19 en Den Dam 2 Breedenbroek”

Opdrachtgever

Rougoor
Den Dam 2
7084 AT Breedenbroek

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Groten Bos 3
7131 NW Lichtenvoorde

Info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwierpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging planlocatie	4
1.3 Huidig planologisch kader	6
1.4 Participatie voorbereidingsfase	9
1.5 Leeswijzer.....	9
2. Beschrijving van het plan.....	10
2.1 Huidige situatie.....	10
2.2 Toekomstige situatie.....	19
3. Beleid	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	20
3.1.2 Omgevingswet	21
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda.....	22
3.2 Provinciaal beleid.....	23
3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	23
3.2.3 Omgevingsverordening provincie Gelderland	24
3.3 Regionaal beleid	25
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	25
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030	26
3.3.3 Regionaal Programma Werklocaties regio Achterhoek 2024-2028.....	26
3.4 Gemeentelijk beleid	27
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	27
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek	27
3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek.....	28
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.....	29
3.4.5 Notitie Uitbreiding niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.....	29
3.4.6 Visie op landschap, natuur en groene kernen	31
3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026	32
3.4.7 Welstand	33
4. Omgevingsaspecten	34
4.1 Bodem.....	34
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	36

4.3 Natuur	38
4.4 Geluid.....	43
4.5 Luchtkwaliteit	45
4.6 Geur	47
4.7 Milieubelastende activiteiten	47
4.8 Omgevingsveiligheid	48
4.9 Water	51
4.10 Mobiliteit en parkeren	54
4.11 Kabels en leidingen	54
4.12 Milieueffectrapportage	55
4.13 Gezondheid.....	56
4.14 Duurzaamheid	56
5. Juridische planopzet.....	58
5.1 Algemeen	58
5.2 Toedelen van functies aan locaties	58
5.3 Aanvraagvereisten	59
5.4 Algemene regels	59
5.5 Overgangsregels	59
6. Uitvoerbaarheid van het plan.....	60
6.1. Economische uitvoerbaarheid	60
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60

Bijlagen

1. Milieutekening
2. Verkennend bodemonderzoek
 - a. Briefrapport verkennend asbestonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Digitale watertoets
5. Quicksan flora en fauna
 - a. Nader onderzoek buizerd

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het perceel gelegen naast de locatie Molenweg 19, op de hoek Molenweg-Den Dam, en voor de bedrijfslocatie Den Dam 2 te Breedenbroek spelen twee met elkaar samenhangende ontwikkelingen:

1. Voor het perceel gelegen naast de locatie Molenweg 19 (formeel onderdeel uitmakend van de bedrijfsbestemming voor de locatie Den Dam 2) bestaat de wens om de bestemming/functie om te zetten van 'Bedrijf' naar 'Wonen', zonder dat hierbij mogelijkheden worden gecreëerd voor woningbouw.
2. Voor de locatie Den Dam 2 is met de huidige sportactiviteiten sprake van strijdigheid met het omgevingsplan. Dat geldt tevens voor het nabijgelegen bosje waarin ook sportactiviteiten plaatsvinden.

De ontwikkelingen zijn niet toegestaan of mogelijk te maken op grond van het geldende omgevingsplan. Beide ontwikkelingen moeten daarom in samenhang met elkaar worden geregeld middels een wijziging van het omgevingsplan. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt daarvoor gewerkt volgens de systematiek van TAM-IMRO.

Op 15 februari 2023 heeft de gemeente Oude IJsselstreek een principe-uitspraak gedaan waarbij is aangegeven dat onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het principeverzoek om bovenstaande ontwikkeling mogelijk te maken.

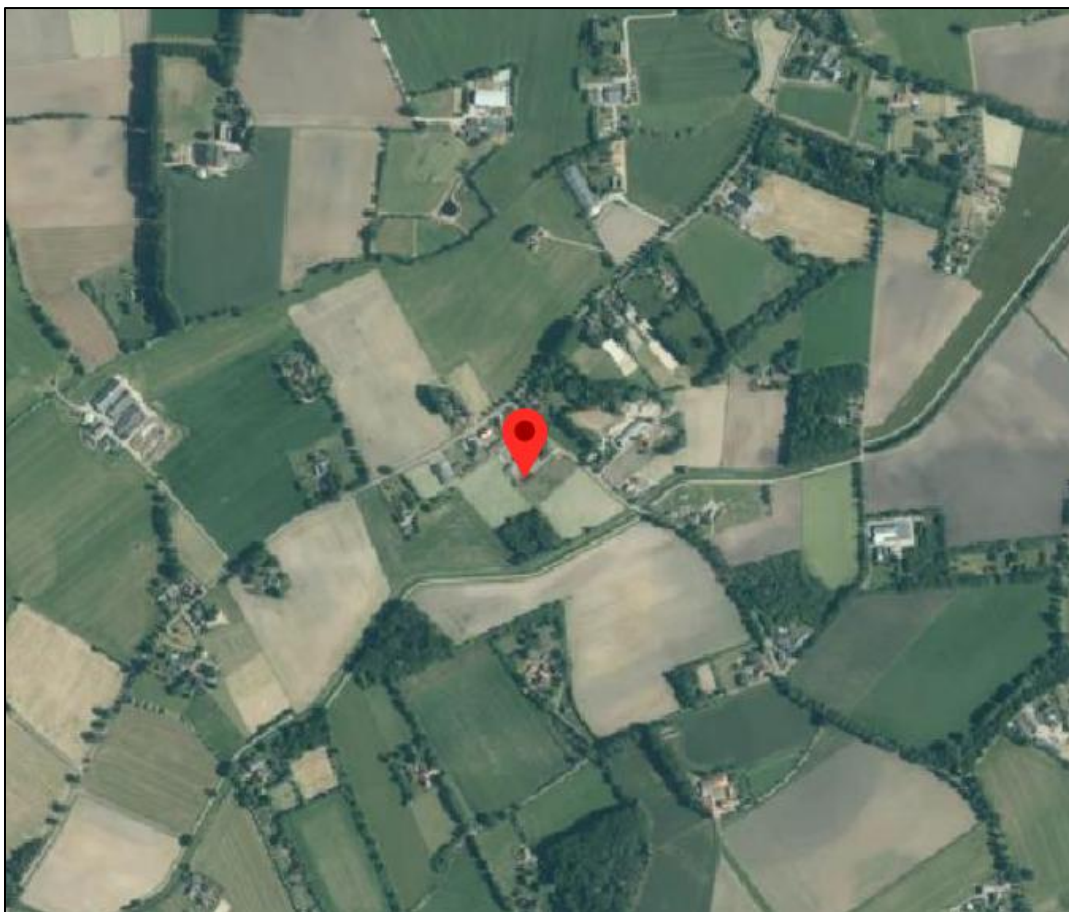
1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Gendringen, sectie A, nummers 2928, 2587, 2719 (ged.) en 2933 (ged.). Zie figuur 1 voor een luchtfoto met daarop aangegeven de kadastrale percelen en de begrenzing van de planlocatie.



Figuur 1: ligging planlocatie (rood omkaderd) (bron:kadastralekaart.nl)

De planlocatie grenst aan de oostzijde aan Den Dam en aan de noordzijde aan de Molenweg. Aan de zuidzijde grenst de planlocatie aan de Keizersbeek. Aan de kant van de Molenweg bevinden zich meerdere bestaande en geprojecteerde burgerwoningen en recreatiewoningen, een bedrijf en een historische korenmolen (Kempermolen). Aan de kant van de Den Dam bevindt zich ten oosten van de planlocatie een agrarisch loonbedrijf. Iets verderop liggen aan Den Dam enkele burgerwoningen en een zorgboerderij. Daarnaast is op de hoek Den Dam-Molenweg een nutsvoorziening aanwezig in de vorm van een elektriciteitshuisje. Voor het overige zijn de omliggende gronden in gebruik als agrarische cultuurgrond. Op grotere afstand van de planlocatie bevinden zich agrarische bedrijven. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op een afstand van circa 420 meter van de planlocatie. Zie figuur 2 voor de ligging van de planlocatie ten opzichte van de omgeving.



Figuur 2: ligging planlocatie (bij marker) ten opzichte van omgeving

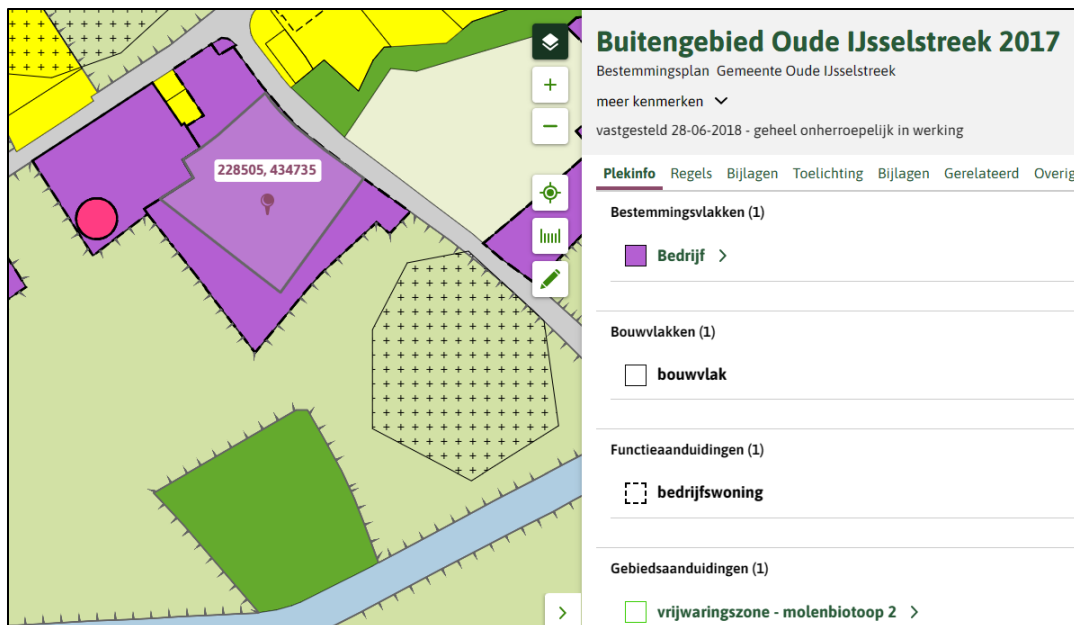
1.3 Huidig planologisch kader

Voor de planlocatie geldt het op 28 juni 2018 vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Per 1 januari 2024 (datum inwerkingtreding Omgevingswet) is dit bestemmingsplan onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege.

Voor de gronden op de planlocatie gelden de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Bos'. Ter plaatse van de enkelbestemming 'Bedrijf' is sprake van een bouwvlak met een functieaanduiding voor een bedrijfswoning. De maatvoering voor het maximum bebouwd oppervlak is hier begrensd op 1090 m², terwijl de maximum bouwhoogte 7 meter en de maximum goothoogte 5 meter bedragen. Voor de volledige planlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'. Er is op de planlocatie geen sprake van dubbelbestemmingen.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden (zie figuur 3) zijn bestemd voor:

1. een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 2 van de planregels;
2. kantoor;
3. productiegebonden detailhandel;
4. wonen in een bedrijfswoning;
5. aan huis verbonden beroep;
6. kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de eigen energievoorziening;
7. bijbehorende bouwwerken, paden, wegen, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorziening.



Figuur 3: enkelbestemming 'Bedrijf' (bron: Regels op de kaart)

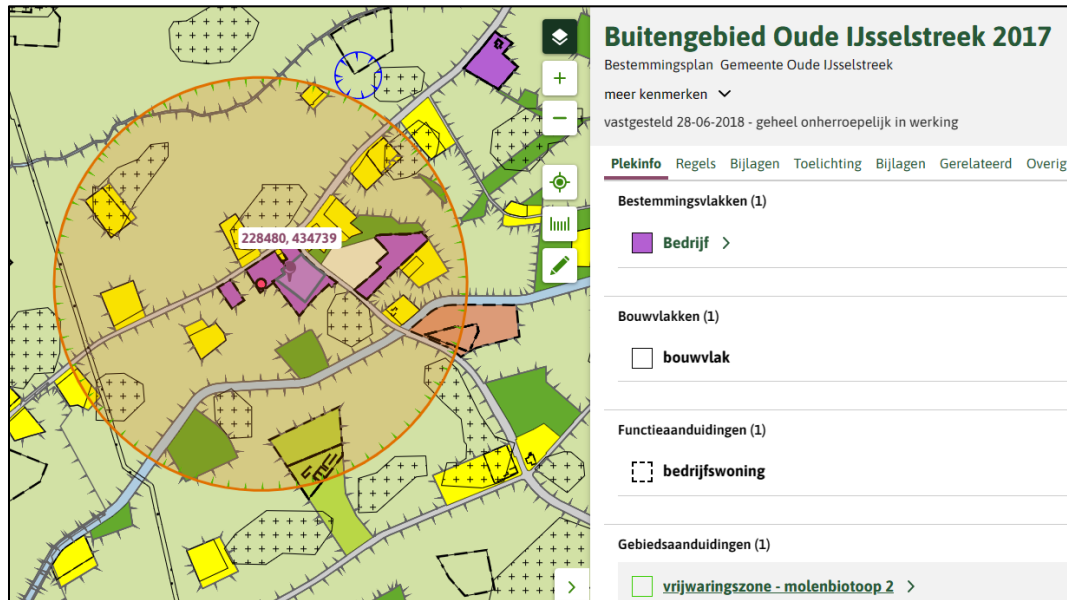
De voor 'Bos' aangewezen gronden (zie figuur 4) zijn bestemd voor:

1. bosgebieden;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
3. behoud van zandwegen;
4. extensief (dag)recreatief medegebruik;
5. fiets- en wandelpaden;
6. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
7. bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.



Figuur 4: enkelbestemming 'Bos' (bron: Regels op de kaart)

De gronden ter plaatse van de 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' (zie figuur 5) zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de functie van de molen als werktuig. Hier gelden specifieke regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte om de windvang van de molen niet te belemmeren.



Figuur 5: gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' (bron: Regels op de kaart)

De beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk te maken op grond van het omgevingsplan. Weliswaar bevat het omgevingsplan een afwijkingsbepaling (die via het overgangsrecht onder de Omgevingswet een beoordelingsregel is geworden), waarmee bedrijven in dezelfde milieucategorie en vergelijkbare milieubelasting middels een omgevingsvergunning zijn toe te staan, maar de functieverandering van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is niet binnenplans mogelijk te maken. Ook moeten de sportactiviteiten in het bosje (met de functie 'Bos') via een buitenplanse procedure worden gelegaliseerd. Om die reden wordt ingestoken op een wijziging van het omgevingsplan met een TAM-IMRO-procedure.

In de beoogde situatie vindt een bepaalde mate van verevening plaats doordat een deel van de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een tuinbestemming. Als extra verevening voor de legalisatie van de activiteiten is de afwijkingsbepaling voor uitbreiden van de oppervlakte van bebouwing, zoals opgenomen in het moederplan, geschrapt in voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Verder is nadrukkelijk sprake van een maatwerklocatie waarbij voor de sporttoestellen in het bosje een specifieke maximale bouwhoogte en oppervlakte gelden. Daarnaast geldt voor de functie 'Bos' een vergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden, zodat hier niet zondermeer van alles direct mogelijk is op grond van de regeling in voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

1.4 Participatie voorbereidingsfase

Op 16 december 2021 heeft de raad ingestemd met het Participatiebeleid waarin de visie wordt beschreven van de gemeente Oude IJsselstreek op participatie. Dit heeft tot gevolg dat in de voorbereidingsfase bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen een participatieplan wordt opgesteld. Daarvan is in dit geval geen gebruik gemaakt. Wel heeft participatie plaatsgevonden in de buurt via mondelinge communicatie. Daarbij is gesproken met zowel de omwonenden als de initiatiefnemers voor de plannen voor woningbouw en recreatiewoningen op de locatie Molenweg 21-23. Hieruit zijn in algemene zin geen reacties naar voren gekomen die aanleiding hebben gegeven om het plan als zodanig aan te passen. Wel zijn naar aanleiding van een ingediende melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer klachten over overlast naar voren gekomen van een omwonende. Die klachten hebben aanleiding gegeven tot meerdere gesprekken op de bedrijfslocatie, waarbij ook vertegenwoordigers van de gemeente Oude IJsselstreek en de Omgevingsdienst Achterhoek betrokken zijn geweest. Op grond van die gesprekken zijn er vanuit het bedrijf maatregelen genomen om de desbetreffende omwonende tegemoet te komen. Die maatregelen bestonden uit het eerder uitschakelen van de terreinverlichting (om 22:00 uur), het weghalen van voor deze omwonende hinderlijke verlichting en wijzigen van de looproute over de straat langs de woning door een doorgang te maken naast het ijzeren hek bij de achterste parkeergelegenheid teneinde geluidhinder te reduceren. Deze omwonende heeft uiteindelijk de woning verkocht en is vertrokken. Vanuit de overige omwonenden bestaan geen bezwaren tegen de activiteiten op het terrein.

1.5 Leeswijzer

Een wijziging van het omgevingsplan volgens TAM-IMRO bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. De wijziging van het omgevingsplan gaat vergezeld van een motivering (voorliggend document), waarin de achtergronden van de wijziging zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het omgevingsplan. In de motivering worden de keuzes die bij de wijziging van het omgevingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de beschrijving van de huidige situatie van de planlocatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante omgevingsaspecten op de planlocatie en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. De juridische planopzet komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie

De planlocatie bestaat uit de volgende drie deellocaties (zie figuur 1):

1. het naar 'Wonen' om te zetten perceel op de hoek van de Molenweg en Den Dam;
2. het bedrijfsperceel waarop de sportactiviteiten plaatsvinden;
3. het bosje waarin eveneens sportactiviteiten plaatsvinden.

Deellocatie 1: naar 'Wonen' om te zetten perceel

Het betreft een aan de Molenweg 19 grenzend, grotendeels onverhard perceel, met in de zuidwesthoek een schuur (zie figuur 6 en 9). In het verleden is de deellocatie in gebruik geweest voor bedrijfsdoeleinden, maar daarvan is al geruime tijd geen sprake meer. Momenteel is sprake van een tuin/grasveld met (vrijwel) rondom een laag hekwerk. Op de deellocatie bevindt zich struweel aan beide straatkanten (zie figuur 7 en 8). Op de deellocatie bevindt zich een oprit dat ontsluit op de Molenweg. Er bevinden zich hier en in de directe omgeving geen watergangen.



Figuur 6: luchtfoto met begrenzing deellocatie Molenweg (bron: kadastralekaart.nl)



Figuur 7: foto van zijde Den Dam (bron: Google Streetview)



Figuur 8: foto van zijde Molenweg (bron: Google Streetview)



Figuur 9: foto van schuur (bron: Google Streetview)

Deellocatie 2: terrein met sportactiviteiten

Het betreft een grotendeels verhard terrein met daarop meerdere bedrijfsgebouwen, (klim)toestellen en een bedrijfswoning. Voorheen was hier sprake van een bedrijf dat zich specialiseerde in producten van tuinhout. Geleverd werden o.a. blokhutten, bergingen, carports, hekwerken, speeltoestellen en tuinmeubelen. Deze bedrijfsactiviteiten zijn per 1 december 2017 gestopt en is het bedrijf gesloten.

Het terrein is daarna in gebruik genomen voor sportactiviteiten alsmede twee webwinkels (survivalmaterialen.nl en sport-balance.nl), die ook twee keer in de week als fysieke winkel zijn geopend: op vrijdag van 10:00 tot 18:00 uur en op zaterdag van 10:00 tot 16:00 uur. Deze winkel met bijbehorend magazijn is gevestigd in één gebouw op het perceel.

Het aanbod van producten ligt in het verlengde van de bedrijfsactiviteiten waarvan op deze locatie sprake is en houden dus verband met de survivalrunsport. Het gaat om de verkoop van kleding, schoenen, hindernissen, voeding, accessoires en verzorging. Wekelijks bezoeken zo'n 10 tot 20 klanten de fysieke winkel.

Het sportcentrum bestaat uit meerdere in pandige sportruimtes en buitenruimtes die zijn gericht op survivalruns en vitaliteitsontwikkeling. Op het terrein bevinden zich in verband daarmee een crossfitrek, klimstellages en diverse survivalmaterialen. Voor de verschillende oefeningen wordt gebruik gemaakt van bluetooth speakers, die op relatief bescheiden geluidniveau muziek afspelen. Gesproken instructies worden onversterkt doorgegeven.

De in pandige sportruimtes zijn gerealiseerd in de voormalige bedrijfsgebouwen van het tuinhoutbedrijf. Hierin bevinden zich vooral gewichten en fitnessstoestellen. Daarnaast is sprake van een ruimte met douches en toiletten en zijn er meerdere opslagruimtes. Op de eerste verdieping van de bedrijfswoning bevinden zich een kantoor en ontvangstruimte. In een ander gebouw bevinden zich de webwinkels, inclusief showroom.

Ontsluiting vindt plaats via twee inritten op Den Dam. Aan de zijde van Den Dam bevinden zich direct aan de weg eerst vijf verharde parkeerplaatsen en iets verderop tien onverharde parkeerplaatsen voor een hekwerk met poort. In het geval van evenementen met meer bezoekers is er extra parkeerruimte op het terrein achter de poort.

Het perceel is aan de zijde van Den Dam landschappelijk ingepast met verschillende bomen. Daarnaast is sprake van enkele solitaire bomen, struweel en borders met wilde bloemenmengsel. Op het terrein is verlichting aanwezig in de vorm van lichtmasten, zodat hier ook 's avonds kan worden gesport in de donkere perioden van het jaar.



Figuur 10: luchtfoto met begrenzing deellocatie 2 (bron: kadastralekaart.nl)

Voor deze locatie is op 14 december 2023 een melding ingediend op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Die melding had betrekking op de sportactiviteiten en webwinkels waarop ook voorliggende wijziging van het omgevingsplan (mede) betrekking op heeft. De melding is beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek en compleet bevonden. Dit is bevestigd bij schrijven van 19 december 2023. In figuur 11 en bijlage 1 is de milieutekening behorende bij deze melding weergegeven.



LEGENDA				
nr.	omschrijving	aantal	vermogen (kW)	inhoud / stuk
1	cv-ketel woning	1	42,00	
2	warmtepomp	1	7,00	
3	terreinverlichting	7	0,50	
4	diverse handgereedschappen	1	15,00	
5	container restafval	1		240 liter
6	GFT container	1		240 liter
7	container plastic	1		240 liter
8	container papier	1		240 liter
9	KGA box	1		25 liter

Figuur 11: milieutekening (zie bijlage 1 voor tekening in grootformaat)



Figuur 12: crossfitrek



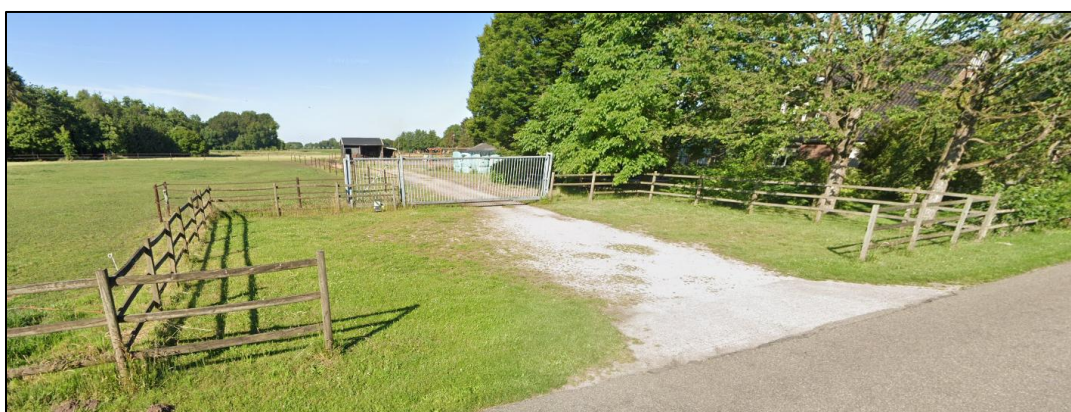
Figuur 13: touwklimrek



Figuur 14: toestellen en terrein



Figuur 15: foto verharde parkeerplaatsen Den Dam (bron: Google Streetview)



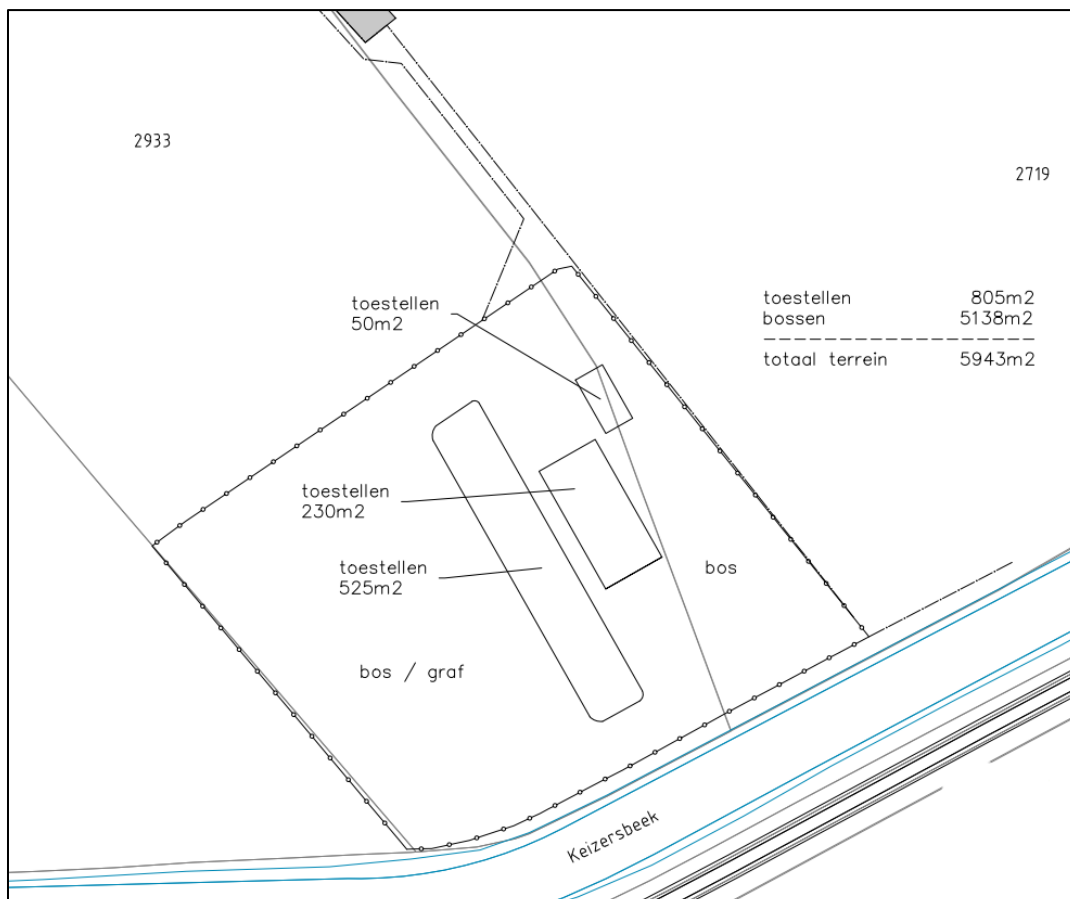
Figuur 16: foto onverharde parkeerplaatsen Den Dam (bron: Google Streetview)

Deellocatie 3: bosje

Het betreft een bosje waarin een klimstellige is gerealiseerd met een lengte van 53 m (zie figuur 17 voor de begrenzing van deellocatie 3). Die klimstellige heeft grotendeels een hoogte van 3 meter, maar op enkele punten is de hoogte 3,3 meter. De klimstellige neemt in totaal een oppervlak van 805 m² in (zie figuur 18). Zie figuur 19 voor een tekening van de klimstellige en figuur 20 voor een foto hiervan. Het bosje is niet rechtstreeks ontsloten op de openbare weg, maar alleen te voet bereikbaar via een graspad vanaf de zuidzijde van deellocatie 2. Door het bosje lopen enkele smalle paden waarop kan worden hardgelopen.



Figuur 17: luchtfoto met begrenzing deellocatie 3 (bron: kadastralekaart.nl)



HINDERNISBAAN

**SURVIVAL
MATERIALEN**

A wooden climbing frame with rings and ropes in a forest. The structure is made of light-colored wood and features several horizontal bars with rings and ropes attached. It is situated on a dirt path surrounded by dense green trees and foliage.

18

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het in paragraaf 2.1 beschreven gebruik voortgezet, maar voorzien van een passende planologische regeling. De sportactiviteiten op zowel de bedrijfslocatie als in het bosje leiden momenteel tot strijdigheid met het omgevingsplan. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet onder meer in het opheffen van deze strijdigheid. Hierbij wordt de fysieke winkel specifiek aangeduid als verkoopruimte (detailhandel) en wordt er een maximale oppervlakte aan toegekend. Uitbreiding van de verkoopruimte is daarmee niet mogelijk.

Daarnaast wordt voor het perceel op de hoek Molenweg/Den Dam het toegestane gebruik omgezet van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Daarbij wordt het toegestaan om dit perceel in gebruik te nemen als tuin bij de bestaande woning Molenweg 19, zonder dat hier extra mogelijkheden voor woningbouw ontstaan. Ontsluiting en andere zaken veranderen niet ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie.

In de beoogde situatie vindt een bepaalde mate van verevening plaats doordat een deel van de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een tuinbestemming. Als extra verevening voor de legalisatie van de activiteiten zijn de afwijkingsbepalingen voor uitbreiden van de oppervlakte van bebouwing, zoals opgenomen in het moederplan, geschrapt in voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Verder is nadrukkelijk sprake van een maatwerklocatie waarbij voor de sporttoestellen in het bosje een specifieke maximale bouwhoogte en oppervlakte gelden. Daarnaast geldt voor de functie 'Bos' een vergunningplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden, zodat hier niet zondermeer van alles direct mogelijk is op grond van de regeling in voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft de landelijke overheid richting aan de grote opgaven, zoals het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050:

Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;

Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;

Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.

Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.

Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer er aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Beoordeling initiatief

De NOVI gaat niet concreet in op relatief kleinschalige lokale ontwikkelingen zoals die mogelijk worden gemaakt met voorliggende wijziging van het omgevingsplan. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin draagt het initiatief bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. De functieverandering naar sportcentrum geeft een passende invulling van een voormalige bedrijfslocatie, die aanzienlijk meer milieuhinder richting omgeving gaf dan de huidige sportactiviteiten.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Omgevingswet

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (art. 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Beoordeling initiatief

Dit initiatief is voor wat betreft de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 getoetst aan de Rijksinstructieregels. Die Rijksinstructieregels zijn daar waar nodig vertaald in het omgevingsplan. Voor het overige wordt voldaan aan de Rijksinstructieregels zonder dat het nodig is om daarvoor iets te regelen in het

omgevingsplan. Uit hoofdstuk 4 komt naar voren dat toepassing van de Rijksinstructieregels niet leidt tot belemmeringen voor dit initiatief. Het initiatief past daarmee binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van het Rijk.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het gestelde in de Omgevingswet.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling.

Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Beoordeling initiatief

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'*

Wat moet worden verstaan onder 'een andere stedelijke voorziening' volgt uit de hieromtrent gevormde jurisprudentie. De functieverandering van een bedrijf naar sportcentrum met webwinkels c.q. de functieverandering van bedrijf naar tuin bij een woning is op basis daarvan niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In het kader van de laddertoets moet namelijk worden beoordeeld of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat, inclusief de daarin opgenomen flexibiliteitsbepalingen. Daarvan is in dit geval geen sprake. Weliswaar kan het gebruik van het bosje voor sportdoeleinden worden gezien als een uitbreiding van het ruimtebeslag, maar enerzijds kan dit worden gezien als meervoudig ruimtegebruik (het blijft een bosje) en anderzijds is dit gebruik onvoldoende substantieel om te kunnen spreken van een stedelijke ontwikkeling. Een verdere laddertoets is daarom niet aan de orde. De ontwikkeling levert geen strijdigheid op met het hieromtrent gestelde in het Bkl.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De agenda kent drie kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met

2030, met als streven twee derde betaalbaar.

- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft geen betrekking op de realisatie van woningen, zodat de Nationale Woon- en Bouwagenda hierop niet van toepassing is.

Conclusie

Nationale Woon- en Bouwagenda ziet niet toe op voorliggend initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Beoordeling initiatief

Het initiatief levert geen strijdigheid op met de provinciale omgevingsvisie. Voor wat betreft de relevante themakaarten kan het volgende worden opgemerkt:

- ruimtelijk beleid: geen specifieke aandachtspunten;
- milieubeleid: de planlocatie is niet gelegen in een stiltegebied of ander gebied waar beperkingen gelden vanuit het oogpunt van milieu;
- waterbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen provinciale beschermingszones ter bescherming van grondwater, oppervlaktewater of natte landnatuur;
- natuur- en landschapsbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen een ecologische verbindingszone, Gelders Natuur Netwerk, Groene Ontwikkelingszone, Natura 2000-gebied, rustgebied voor ganzen, weidevogelgebied of zoekgebied voor nieuwe natuur.

De drie in het kader van de uitvoering van de omgevingsvisie vastgestelde beleidsdocumenten zijn niet van directe betekenis voor dit initiatief.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.3 Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Beoordeling initiatief

De provinciale instructieregels voor natuur, landschap, erfgoed, milieu en provinciale wegen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling. De planlocatie ligt niet in een gebied met specifiek beschermde waarden waarvoor op grond van de omgevingsverordening regels zijn gesteld op het gebied van onder meer Gelders Natuur Netwerk, Groene ontwikkelingszone, waterwingebied of drinkwaterreserveringsgebied. Er gelden specifieke aandachtspunten voor deze projectlocatie in relatie tot de in de omgevingsverordening opgenomen instructieregels voor erfgoed (molenbiotoop Kempermolen) en klimaat. Zoals blijkt uit paragraaf 4.2 en paragraaf 3.4.6 leiden die instructieregels niet tot zodanige belemmeringen dat hierdoor de uitvoerbaarheid van het plan in het geding is of dat hiervoor specifieke maatregelen nodig zijn.

Daarnaast zijn in omgevingsverordening specifieke regels opgenomen ten aanzien van solitaire bedrijvigheid in het buitengebied. In artikel 5.72 lid 3 is geregeld dat uitbreiding van de solitaire bedrijvigheid in het buitengebied, die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 m² en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 m², kan worden toegelaten onder bepaalde voorwaarden. Op grond van het geldende omgevingsplan is het maximum bebouwd oppervlak op het bedrijfsperceel 1090 m². Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van de uitbreiding van bedrijfsbebouwing, zodat de omgevingsverordening niet aan dit initiatief in de weg staat. De klimstellage in het bosje is een bouwwerk geen gebouw zijnde, zodat de provinciale instructieregel hierop geen betrekking heeft.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen heeft voorgedaan, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben.

De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten. Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie.

Beoordeling initiatief

Het voorliggende initiatief past binnen de transitie van het platteland. Door de beoogde functieverandering krijgt de bedrijfslocatie een toekomstbestendige invulling en wordt een bestaande woning aantrekkelijker door vergroting van de tuin. De ontwikkeling levert geen strijdigheid op met de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

De regionale woonagenda 2023-2030 is geldend vanaf 4 maart 2023 en tot stand gekomen op basis van brede bevraging van stakeholders en is door het bureau Ruimtevolk opgesteld in een nauw overleg met een ruime vertegenwoordiging uit de Thematafel Wonen en Vastgoed(accounthouders) en uit het Ambtelijke overleg wonen regio Achterhoek. Daarnaast is de voortgang en de vaststelling van de woonagenda voortdurend en integraal besproken aan de Thematafel Wonen en Vastgoed. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen.

In de woonagenda is de woningbehoefte in beeld gebracht op basis van drie belangrijke factoren. Dat zijn de grotere en gewijzigde woonbehoeftes uit de regio zelf, de behoefte aan aanvullende arbeidskrachten en de toenemende trek naar de Achterhoek vanuit andere delen van het land. De woonagenda is gericht op de huisvesting van alle doelgroepen. Daartoe behoren starters op de woningmarkt, ouderen en inwoners behorend tot de bijzondere aandachtsgroepen. Dit vraagt om een passend aanbod aan woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar moet zijn zowel in de koop als in de huur. Naast kwaliteitsaspecten als duurzaam en toekomstbestendig bouwen, geeft de agenda aandacht aan de belangrijke aspecten die spelen in de fysieke leefomgeving zoals een goede leefbare woonomgeving, bereikbaarheid en voorzieningen maar ook klimaatadaptie en een goede ruimtelijke inpassing. De Regionale Woonagenda 2023-2030 anticipeert op de groeiende behoefte aan woningen en het versnellen van de woningbouw en biedt een nieuw kader voor woningbouwplannen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft geen betrekking op de realisatie van woningen. Wel wordt de aantrekkelijkheid van een bestaande woning vergroot door de toevoeging van tuinoppervlak. De ontwikkeling levert geen strijdigheid op met de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030.

3.3.3 Regionaal Programma Werklocaties regio Achterhoek 2024-2028

In het Regionaal Programma Werklocaties 2024-2028 hebben gemeenten in de Achterhoek regionale programmeringsafspraken gemaakt met als doel te voorzien in toekomstbestendige bedrijventerreinenvoorraad. De afspraken gelden voor de periode 2024 tot en met 2028 en zijn bedoeld om te voorzien in de ruimtebehoefte voor de periode 2023 tot en met 2030, en kijken tevens vooruit naar de periode tot en met 2040. Met ruimtebehoefte wordt bedoeld op zowel de kwantiteit – de omvang van de ruimtebehoefte per werkmilieu in hectare – als de kwalitatieve ruimtebehoefte – de uitstraling en toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen. De afspraken hebben eveneens betrekking op de wijze waarop de gemeenten onderling afstemmen over initiatieven op en ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft geen betrekking op een locatie op een bedrijventerrein of op een bedrijf dat in aanmerking komt voor verplaatsing naar een bedrijventerrein. De ontwikkeling levert geen strijdigheid op met het Regionale Programma Werklocaties Regio Achterhoek 2024-2028.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het Regionaal Programma Werklocaties regio Achterhoek 2024-2028.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Dit blijft een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

Beoordeling initiatief

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de realisatie van woningen. Wel wordt de aantrekkelijkheid van een bestaande woning vergroot door de toevoeging van tuinoppervlak. Verder sluit een (deels) outdoor sportcentrum op deze plek goed op de doelstelling uit de Structuurvisie om nieuwe economische dragers te faciliteren in het buitengebied. Zoals blijkt uit hoofdstuk 4 zijn de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij niet in het geding. De ontwikkeling levert geen strijdigheid op met de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De toekomstvisie is tot stand gekomen door vele ontmoetingen en bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. De termen 'leven' en 'het maken' lopen als een rode draad door de toekomstvisie. Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien.

- **Benut de stroom van de Oude IJssel**
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.
- **Florerende Smart Industrie**
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
- **Vitaal platteland**
Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.
- **De allernieuwste energie**

In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.

- **Groene parels**
Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.
- **Gezond oud worden én gezond jong zijn**
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooien, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.
- **Het witte vel**
Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

Beoordeling initiatief

De ontwikkeling draagt bij aan een vitaal platteland. Het sporten in de buitenlucht is positief voor de gezondheid. Een dergelijke sportaccommodatie past prima in de gedachte van een multifunctioneel buitengebied en vormt hiervoor een nieuwe economische drager. De ontwikkeling levert geen strijdigheid op met de Toekomstvisie Oude IJsselstreek.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Toekomstvisie Oude IJsselstreek.

3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

De Woonvisie 2018 is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. Met de Woonvisie wordt een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda geformuleerd, waar mogelijk gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

- De sociale huurvoorraad
- Woonzorg
- Verduurzaming
- Woningvoorraad en waarde behoud

Beoordeling initiatief

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de realisatie van woningen. Wel wordt de aantrekkelijkheid van een bestaande woning vergroot door de toevoeging van tuinoppervlak. De ontwikkeling levert geen strijdigheid op met de Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' vastgesteld. Deze Kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn een aanvulling op de eerder in de Regionale Woonagenda 2015-2025 gemaakte afspraken. Binnen de kwalitatieve toetsingscriteria is het voor de individuele gemeenten mogelijk om als verdere uitwerking daarvan lokale kwaliteitscriteria vast te stellen en zo te sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek deze vastgesteld in de notitie 'lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Samen vormen de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en de Lokale kwaliteitscriteria het nieuwe kader voor het toetsen van woningbouwplannen.

Locaties met leegstaand vastgoed bieden onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kombestemmingsplannen), te weten:

- verdichting op een bestaande kavel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en).
- woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die bebouwing toestaat.
- verdichting op geschikte groenstructuren met de bestemming 'agrarisch', 'groen' of 'tuin'.

Beoordeling initiatief

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de realisatie van woningen. Wel wordt de aantrekkelijkheid van een bestaande woning vergroot door de toevoeging van tuinooppervlak. De ontwikkeling levert geen strijdigheid op met de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.

3.4.5 Notitie Uitbreiding niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

Op 19 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de notitie 'Uitbreiding niet-agrarische bedrijven in het buitengebied' vastgesteld. Deze notitie biedt een kader voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied door tot een zorgvuldige afweging te komen tussen landschappelijke en economische belangen. Daarbij worden een stappenplan en een beslisboom gehanteerd.

Beoordeling initiatief

In relatie tot het stappenplan en de beslisboom uit de notitie kan worden opgemerkt dat in dit geval sprake is van maatwerk, waarbij er een bepaalde mate van verevening plaatsvindt doordat een deel van de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een tuinbestemming. Er is geen berekening te maken die in dit geval de lading dekt, zoals dat normaal gesproken speelt bij de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. De planologische uitbreiding van het bedrijf met het sportbosje is niet te vergelijken met uitbreiding van een bedrijfsperceel met extra bouw mogelijkheden. Zo zijn de sporttoestellen niet aan te merken als bedrijfsgebouwen, maar als bouwwerken geen gebouw zijnde. De met dit plan te creëren mogelijkheden voor het sportbosje zijn dan ook anders te waarderen dan reguliere bedrijfsuitbreidingen in het buitengebied. Om die reden hoeft geen verevening in de vorm van fysieke maatregelen plaats te vinden, maar wordt wel een specifieke aanduiding opgenomen waarin de maximale oppervlakte voor

sporttoestellen in het bosje wordt begrensd op 805 m² en de bouwhoogte op maximaal 3 meter dan wel de feitelijk bestaande hoogte op moment van vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan (i.c. 3,3 meter). De in het moederplan (bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017') opgenomen uitbreidingsmogelijkheden met 10% van de voorgeschreven oppervlaktelaten (zoals beschreven in artikel 5.4.1 en 43.1.1 van de planregels) zijn niet meegenomen naar voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Dit kan worden gezien als een vorm van 'extra verevening'.

Conclusie

Het plan ligt in lijn met de Notitie Uitbreiding niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

3.4.6 Ontwikkelingskader detailhandel Oude IJsselstreek

Op 26 november 2020 is het ontwikkelingskader detailhandel Oude IJsselstreek vastgesteld. Binnen dit kader worden vier hoofdlijnen benoemd:

- **Inzet op vergroening en beleving**
Veel inwoners en bezoekers geven aan dat vergroening van belang is. Het nodigt uit, zorgt voor extra beleving, kan hittestress tegengaan en heeft links met toerisme.¹ Dergelijke elementen worden steeds belangrijker om winkelcentra vitaal, sociaal en toekomstbestendig te houden en dragen bij aan maatschappelijke opgaven.
- **Tegengaan van leegstand en inzet op transformatie**
Een compacter winkelcentrum is het belangrijkste ruimtelijke element om op in te zetten. Dit vloeit voort uit de regionale afspraken en wordt door vrijwel alle experts aangeraden. Het sluit bovendien aan op hoofdlijn 1 en kan een oplossing bieden als er geen opvolging is. Dat betekent er actief ingezet moet worden op transformatie in aanloopstraten, er zo min mogelijk nieuwe winkels buiten het compacte winkelcentrum bij moeten komen en dat er voor locaties buiten het compacte winkelcentrum nagedacht moet worden over transformatie. Inwoners van de Achterhoek zien dit ook als prioriteit.
- **Ondernemerschap stimuleren**
De gemeente is in veel gevallen faciliterend, want het zijn de ondernemers die zorgen voor de lokale economische activiteiten. Zij geven daarmee voor een belangrijk deel invulling aan het gebied. Omdat de wereld inclusief het consumentengedrag snel verandert, vraagt dat ook actie van de ondernemers. De consument vraagt om service en beleving. Daarnaast is organiserend vermogen bij ondernemer belangrijk om voor beleving te zorgen. De gemeente kan faciliteren, onder andere door de positieve grondhouding vanuit de rode loperaanpak.
- **Inzet van maatwerk op basis van een clusterbenadering**
De uitgangspositie, kansen en opgaven verschillen per kern. Dat geldt ook voor het lokale organiserend vermogen. Het benutten van de unieke elementen van een kern zorgt voor meer draagvlak en een grotere kans van slagen. Uiteindelijk gaat het om het aanvullen van de identiteit van de kern op een duurzame manier. Dit vraagt om maatwerk en biedt kansen voor nichemarkten. Wel moet hier aandacht zijn voor de positie van de specifieke kern in het grote gemeentelijke geheel. Want juist de inzet op aanvullend aanbod versterkt het totaal. De clusterbenadering met drie hoofdkernen versterkt dit. Concurrentie tussen kernen zorgt voor het tegenovergestelde effect. De maatwerkaanpak gaat uit van bovenstaande drie hoofdlijnen die zich vertalen in ruimtelijk-economisch en een sociaaleconomische aspecten. Dit alles vanuit een rode loperaanpak.

Beoordeling initiatief

De stelregel van het beleid is dat er wordt uitgegaan van concentratie van detailhandel richting compacte centra om leegstand tegen te gaan en positieve ontwikkelingen te bevorderen. In dit geval is er sprake van maatwerk om een aantal redenen:

- Het betreft nadrukkelijk buitenactiviteiten die direct zijn gekoppeld aan het buitengebied. De survivalactiviteiten vinden namelijk achter de winkel en in het bijbehorende survivalbosje plaats.
- De verkoop geschied voornamelijk via de webshop, waarbij tevens de mogelijkheid bestaat om de aangeboden producten op de verkooplocatie te komen passen, voelen en proberen.
- De te verkopen producten betreffen enkel en alleen producten die binding hebben met survivalactiviteiten. Er bestaat geen mogelijkheid om overige producten te verkopen.
- De oppervlakte van de webshop, opslag- en verkoopruimte is gemaximaliseerd om verdere groei

en uitbreiding te voorkomen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het ontwikkelingskader detailhandel Oude IJsselstreek.

3.4.7 Visie op landschap, natuur en groene kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenst toekomstbeeld. De visie is in een interactief proces met bewoners, maar ook organisaties en verenigingen tot stand gekomen. De visie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap voor zowel het buitengebied als de kernen. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen voor de toekomst verder versterkt worden, in samenhang met de ontwikkelingen die de komende jaren spelen. Ook gaat de visie in op de gewenste groenstructuur in de kernen. De gemeente realiseert de visie niet alleen, een groot aantal zaken pakt zij zelf op, maar de visie moet vooral ook anderen stimuleren om mee te werken aan een groene en gezonde leefomgeving.

Beoordeling initiatief

Met de ontwikkeling wordt op de planlocatie voorzien in behoud van de bestaande bomen en overige beplanting. De bedrijfsbestemming wordt verkleind en het bosje wordt als landschapselement niet aangetast, zodat de ontwikkeling niet leidt tot landschappelijke gevolgen. Uit de uitgevoerde quickscan volgt dat er ter plaatse van het bosje een nest van de buizerd is aangetroffen. Door het gebruiken van dit bos tijdens de voortplantingsperiode van de buizerd wordt mogelijk een bezet nest verstoord, beschadigd of vernield. Om te achterhalen of dit nest bezet is dient er nader onderzoek te worden uitgevoerd (zie paragraaf 4.3 en bijlage 5 voor de nader uitwerking hiervan). De ontwikkeling levert, met inachtnaam van de uitgevoerde quickscan en het daarop geplande vervolg van het uitvoeren van nader onderzoek naar de buizerd, geen strijdigheid op met de Visie op landschap, natuur en groene kernen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Visie op landschap, natuur en groene kernen.

3.4.8 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

Op 18 januari 2022 is de Klimaatagenda 2022-2026 vastgesteld. Met deze Klimaatagenda wordt de visie en ambitie voor een klimaatbestendige toekomst vastgelegd. Daarnaast is een uitvoeringsagenda voor 2022 tot en met 2026 beschreven. Steeds duidelijker wordt welke maatregelen nodig zijn om de gevolgen van klimaatverandering, waaronder droogte, wateroverlast, overstromingen en hittestress aan te pakken

De effecten van klimaatverandering worden opgedeeld in vier hoofdthema's:

- Meer regen: wateroverlast. Neerslagpatronen veranderen door klimaatverandering. We krijgen te maken met grotere piekbuien en langere natte winterperiodes. Dit kan leiden tot meer hemelwateroverlast en grondwateroverlast.
- Hoger water: overstromingen. Door het veranderende weer krijgen we in Oude IJsselstreek vaker te maken met stormen en een sterker fluctuerende rivierafvoer. Deze factoren betekenen een extra belasting op de dijken.
- Meer hitte: hitte. Klimaatverandering wordt ook wel 'global warming' genoemd. We moeten er rekening mee houden dat we in de zomer vaker met extreme hitte te maken krijgen.
- Drogere zomers: droogte. Het wordt warmer en neerslagpatronen worden grilliger. Vooral in de zomers zullen we steeds meer te maken krijgen met langdurige periodes van droogte en de effecten van (zoet) watertekorten.

Beoordeling initiatief

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op de planlocatie als gevolg van klimaatverandering.

- *Wateroverlast*

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het sportcentrum nauwelijks tot geen sprake is van plasvorming na korte extreem hevige buien of bij langdurige extreme buien. Ter plaatse van de beoogde tuin kan die wateroverlast wel optreden bij dit soort extreme buien. Plassen kunnen hier vervolgens enige tijd blijven staan. Op deze plek zal echter niet worden gebouwd. Desnoods kan de grond hier met enkele tientallen centimeters worden opgehoogd. De Molenweg en Den Dam blijven begaanbaar bij dit soort extreme buien.

- *Hittestress*

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie ongeveer gelijk is aan andere locaties met verspreid liggende bebouwing in het buitengebied.

De ontwikkeling leidt ten opzichte van de huidige situatie niet tot meer hittestress. Bovendien worden er geen woningen of andere hittegevoelige gebouwen gerealiseerd. De kwaliteit van het oppervlaktewater van de Keizersbeek zal door langdurige opwarming in de zomer risico's voor de volksgezondheid kunnen opleveren (door blauwalgen en snelle groei van ziekteverwekkers). Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de bedrijfsvoering.

- *Droogte*

De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft op de planlocatie sprake van lage grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grote natuurbrand kan ontstaan in tijden van langdurige droogte.

- *Overstroming*

De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen die kans geven op overstromingsgevaar.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat bij het voorliggend initiatief geen sprake is van zodanig risico's door klimaatverandering dat hiervoor maatregelen moeten worden getroffen. Aandachtspunt is de beoogde tuin, waarbij door de iets lagere ligging wateroverlast kan optreden bij extreme buien.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Klimaatagenda 2022-2026.

3.4.9 Welstand

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota, waarin is opgenomen waar bij de toetsing voor een betreffend gebied of bouwwerk rekening mee moet worden gehouden. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen. Per gebied is specifiek welstandsbeleid opgesteld.

Beoordeling initiatief

Voor de planlocatie is geen sprake van een bouwplan. Een welstandstoets is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het plan levert geen strijdigheid op met de Welstandsnota.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Wettelijk kader

In de Memorie van Toelichting bij de Aanvullingswet bodem Omgevingswet wordt beschreven dat de algemene doelstelling van het bodembeleid is, het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door de maatregelen van het in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen.
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteit van de bodem.
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet is de algemene doelstelling van het bodembeleid opgenomen in de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's. In paragraaf 5.1.4.5 Bodemkwaliteit van het Bkl zijn instructieregels opgenomen over:

- Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie
- Nazorg
- Aanwijzing bodembeheergebieden
- Indeling landbodem en bodemfunctieklassen

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl).

Tot het moment waarop de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5. Bodemkwaliteit van het Bkl zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gelden de artikelen 22.29 lid 1 sub c en 22.30 uit het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit zijn de regels uit

de bruidsschat. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of bij overschrijding, aannemelijk is dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing

In verband met de functieverandering van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is voor deellocatie 1 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Montferland Milieu. Uit het naar aanleiding van dit onderzoek opgestelde bodemonderzoeksrapport d.d. 11 juli 2024 (zie bijlage 2) kan het volgende worden opgemaakt:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met koper, molybdeen en xylenen.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- Het is echter wel aan te raden geen grondwater op te pompen. Tevens dienen (toekomstige) eigenaren en gebruikers geïnformeerd te worden over de onderhavige situatie.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden aangenomen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen planwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen directe risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft het rapport beoordeelt en aangegeven dat het rapport niet voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Ter hoogte van boring 6 is een laag betongranulaat aangetroffen. De ODA adviseert in het kader van de voorgenomen functiewijziging deze fundatielaag analytisch op asbest te onderzoeken. De grond onder deze fundatielaag behoort te worden onderzocht op het NEN5740 standaardpakket.

Op 17 maart 2025 heeft Montferland Milieu vervolgonderzoek uitgevoerd. Uit deze vervolgonderzoek met nummer MM24075 en datum 16 april 2025 volgt onderstaande conclusie. Het volledige rapport is te raadplegen onder bijlage 2a.

- Bij het verkennend asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Zowel visueel als analytisch is in zowel de fijne als de grove fractie van de funderingslaag geen asbest vastgesteld.
- Gelet op de resultaten van eerder uitgevoerd bodemonderzoek, worden geen significante afwijkingen in de ondergrond onder de fundatielaag verwacht. Er zijn geen aanwijzingen of vermoedens van bodemverontreiniging aanwezig. Ook visueel zijn er geen afwijkingen of verontreinigingen vastgesteld.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem is er, met in achtneming van de inhoud van het onderzoeksrapport, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving moet een afweging plaatsvinden met betrekking tot eventueel op een locatie aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspect archeologie en cultuurhistorie.

Wettelijk kader

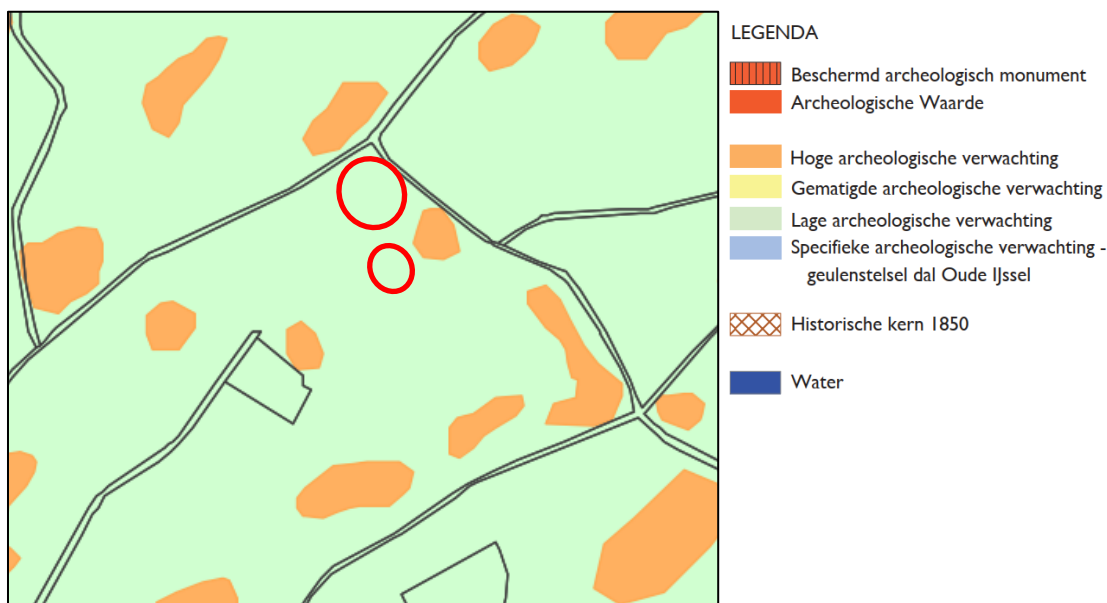
Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 het beleidsdocument “Cultuurhistorische inventarisatie, waarden-, verwachtingen-, en maatregelenkaart als basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Oude IJsselstreek” vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. De erfgoedverordening maakt momenteel onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moeten worden getoetst op het voorkomen van archeologische waarden en/ of monumenten binnen het plangebied. Tevens moet worden bepaald of deze eventueel aanwezige waarden worden geschaad door de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Toetsing

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat de planlocatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting en dat op de locatie zelf geen monumenten aanwezig zijn of anderszins sprake is van een vanuit cultuurhistorie te beschermen waarde die vanuit de locatie zelf voortvloeit. Bij deze ontwikkeling wordt niet voorzien in bouwwerkzaamheden of andere grondwerkzaamheden. Op grond hiervan is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ook in het omgevingsplan van rechtswege is geen archeologische waarde voor dit plangebied opgenomen. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.



Figuur 21: archeologische waardenkaart met planlocatie (rood omcirkeld)

Ondanks het feit dat op de locatie zelf geen sprake is van archeologische waarden of een anderszins vanuit cultuurhistorie te beschermen waarde (zoals een Rijksmonument, een gemeentelijk monument of een MIP-object), zijn in de directe omgeving wel cultuurhistorische waarden aanwezig die in relatie tot voorliggende ontwikkeling moeten worden gezien. Het gaat hierbij om twee gemeentelijke monumenten (het voormalig maalderijcomplex), een rijksmonument (Kempermolen) en een karakteristieke woning. Hieronder wordt nader ingegaan op die cultuurhistorische waardevolle objecten.

Voormalig maalderijcomplex en Kempermolen

Het maalderijgebouw aan de Molenweg 21 is ooit gebouwd door de toenmalige coöperatie. Het voormalige maalderijgebouw aan de Molenweg 21 vormde oorspronkelijk, samen met de voormalige bedrijfswoning/kantoor en bijgebouwen dan ook één gezamenlijk ensemble met de gebouwen aan de Molenweg 23.

De kwaliteit van het maalderijcomplex is in de loop van de jaren sterk achteruitgegaan. Aangezien dit voormalig maalderijcomplex de status gemeentelijk monument heeft is het wenselijk geacht om hieraan een toekomstbestendige invulling te geven. Die invulling is gevonden in de transformatie van het maalderijcomplex naar drie woningen en vier recreatiewoningen, de realisatie van een vijfde recreatiewoning in het naastgelegen voormalige bakkerijgebouw en de bouw van twee nieuwe woningen op de plek van een reeds gesloopt bijgebouw. Hiertoe is op 25 januari 2022 het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Molenweg 21&23 Breedenbroek' vastgesteld.

De Kempermolen kent een lange geschiedenis. In 1882 is deze, samen met een woonhuis en een maalderijgebouw. De molen is in 1975 en 2003 gerestaureerd. De molen is altijd in het bezit geweest van de familie Kemper. Dit verklaart ook de naam van de molen. Thans is de molen eigendom van de Stichting Kempermolen. De molen wordt regelmatig door vrijwillige molenaars in bedrijf gesteld. De molen heeft de status rijksmonument, de bijgebouwen zijn gemeentelijke monumenten. Het maalderijgebouw is in 2015 gerestaureerd en in oorspronkelijke staat teruggebracht. In de aanbouw aan de voorzijde is een vernieuwd kantoor aanwezig waar een interieuradviesbureau is gevestigd.

De ontwikkeling die met voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt mogelijk gemaakt doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het voormalig maalderijcomplex en de Kempermolen. Zo is geen sprake van nieuwe bebouwing op het terrein en vormen de reeds aanwezige toestellen geen

belemmering voor de windvang van de molen of het uitzicht daarop vanaf openbaar gebied. Ook vloeit uit de activiteiten binnen de planlocatie geen schade voort aan het voormalig maalderijcomplex en de Kempermolen. In dat verband zijn de bedrijfsactiviteiten in de huidige en beoogde opzet als veel lichter te classificeren dan de activiteiten die hier in het verleden plaatsvonden.

Karakteristieke woning

De woning op de locatie Molenweg 13 heeft de bouwaanduiding 'karakteristiek' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). De met voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk te maken activiteiten doen op geen enkele wijze afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van dit pand, dat zich op een afstand van circa 28 meter bevindt ten opzichte van de beoogde woonfunctie en op circa 33 meter ten opzichte van de beoogde begrenzing van de bedrijfsbestemming.

Conclusie

Er is geen onderzoek nodig naar archeologie en cultuurhistorie. Er worden geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetast met de realisatie van dit plan. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

Wettelijk kader

In het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Toetsing

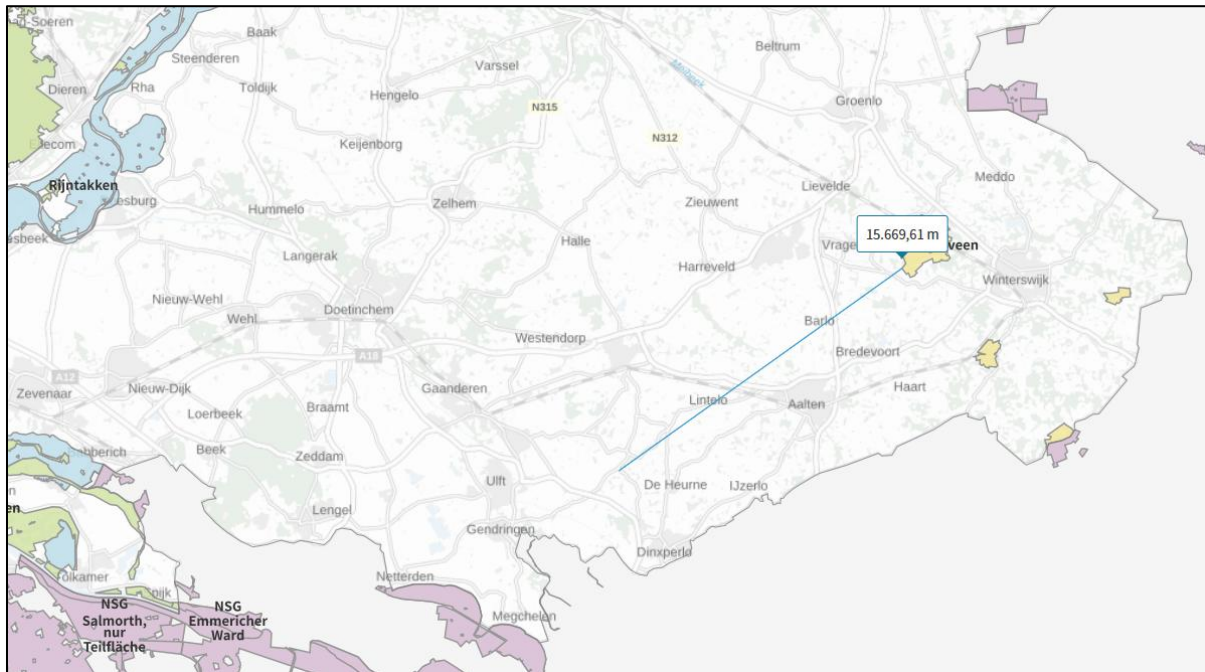
Natura 2000/stikstof

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 15,7 km van het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied Korenburgerveen (zie figuur 22). Op kortere afstand (circa 4,4 km) ligt het meest nabijgelegen Duitse Natura 2000-gebied. Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de locatie en Natura 2000-gebieden, kunnen negatieve effecten anders dan door stikstof bij voorbaat worden uitgesloten. Potentiële effecten blijven in dit opzicht beperkt tot verstoring door geluid en licht. Die effecten zijn echter sterk lokaal en laten zich op zodanig grote afstand niet gelden.

Voor stikstof kunnen die effecten eveneens worden uitgesloten. Ten eerste vanwege de grote afstand tot Natura 2000-gebieden in relatie tot de geringe stikstofemissie vanuit de planlocatie (de enige bronnen voor stikstofemissie zijn de c.v.-ketel in de bedrijfswoning en het relatief bescheiden aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf). Ten tweede vanwege het feit dat in de referentiesituatie, zijnde de feitelijk aanwezige en planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan c.q. de uitvoering van de passende beoordeling, sprake was van bedrijfsactiviteiten met een aanzienlijk hogere stikstofemissie dan in de beoogde situatie. In die situatie was nog sprake van een bedrijf dat producten op basis van vooral tuinhout leverde, waarbij gebruik werd gemaakt van mobiele werktuigen en sprake was van vervoersbewegingen met vrachtwagens. In de beoogde situatie worden geen mobiele werktuigen ingezet en blijven de vervoersbewegingen beperkt tot gemiddeld maximaal enkele tientallen auto's per

dag. Per saldo levert dit minder stikstofemissie op dan in de referentiesituatie. Daarbij is in de beoogde situatie geen sprake van een aanlegfase, omdat alles in het verleden al gerealiseerd is.

De ontwikkeling leidt dus niet tot nadelige gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ook leidt de ontwikkeling niet tot vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit.

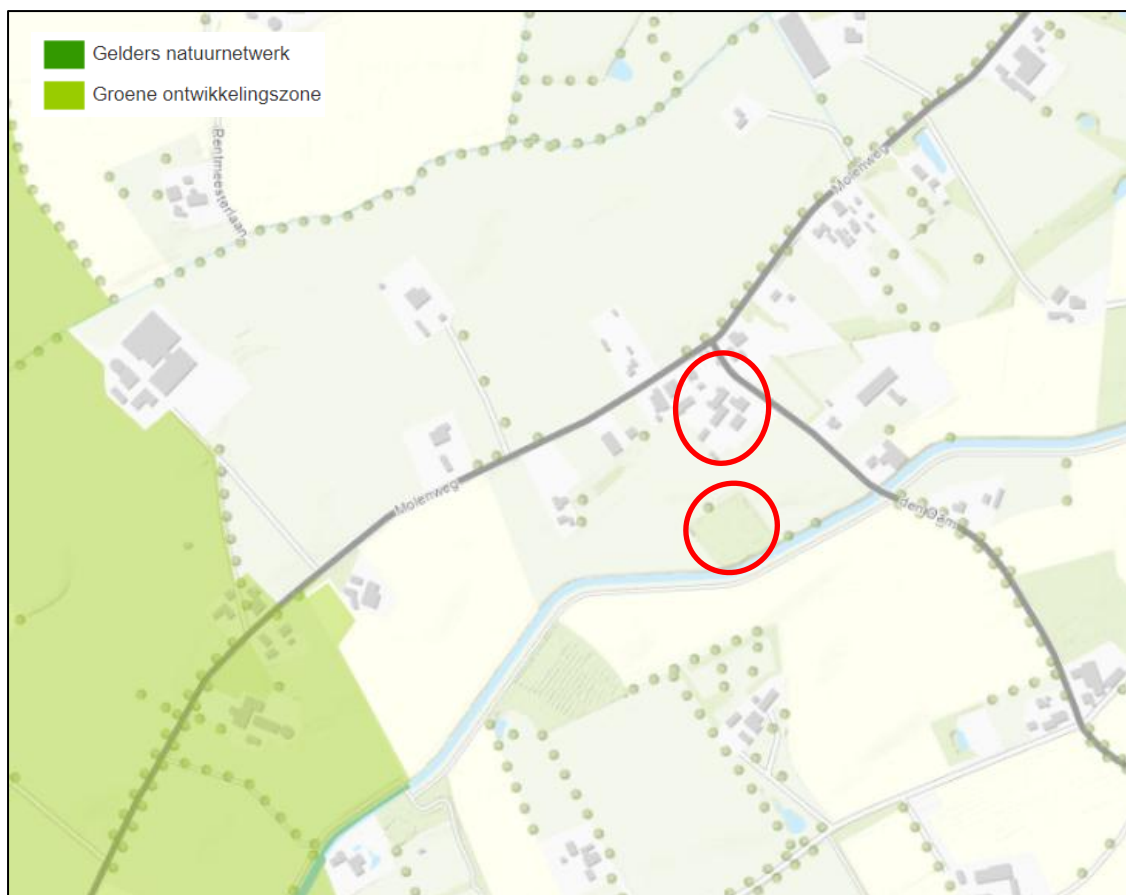


Figuur 22: ligging planlocatie t.o.v. Natura 2000-gebieden (bron: aerius.nl)

Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone

Gelderland heeft veel natuurgebieden. Samen vormen zij het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De Groene ontwikkelingszone (GO) is het gebied dat tussen en rondom natuurgebieden ligt. Hierin liggen onder andere de ecologische verbindingzones, de verbindende schakels tussen de natuurgebieden. De begrenzing en de regels ter bescherming van het GNN en de Groene ontwikkelingszone zijn opgenomen in de Omgevingsverordening provincie Gelderland.

De planlocatie is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het GNN of de GO, waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten. Er is buiten deze zones namelijk geen sprake van externe werking, zoals voor Natura 2000-gebieden wel het geval is.



Figuur 23: ligging planlocatie t.o.v. GNN/GO

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnet werk Nederland. Dit kan vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar ook in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ("Quickscan natuurwaardenonderzoek Den Dam 2 - Breedenbroek", d.d. 10 april 2025, aangepast 1 oktober 2025, projectnummer 7506, versie 1.0). De locatie is daarbij onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. De rapportage van die quickscan is opgenomen in bijlage 5. Hieronder een overzicht van de conclusies.

- De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende

beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een voortplantingsplaats en/of rustplaats. Het plangebied wordt door vleermuizen uitsluitend benut als foerageergebied.

- In het bos waar de sporttoestellen geplaatst zijn is een buizerdnest aangetroffen. Door de ingebruikneming van het erf en bos als plek om te sporten tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet buizerdnest verstoord, beschadigd of vernield. Om te achterhalen of dit nest bezet is moet er nader onderzoek uitgevoerd worden naar de functie van het bos aan de zuidkant van het plangebied voor de soort buizerd.
- Er bestaat daarnaast een kleine kans dat vogels vlak naast de sporttoestellen een nestplaats gaan bezetten. Door de ingebruikname van de sporttoestellen tijdens de voortplantingsperiode van vogels worden mogelijk vogelnesten in de omgeving van de sporttoestellen verstoord. Wanneer de verstoring van deze vogels zonder jaarrond beschermd nest tijdelijk van aard is, leidt dit niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om ervoor te zorgen dat vogelnesten die in de directe omgeving van de sporttoestellen nestelen niet dusdanig verstoord worden dat er vogels gedood worden en nestplaatsen verloren gaan.
- Door de ingebruikneming van het erf en bos als plek om te sporten worden geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en worden geen voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen beschadigd of vernield. Mogelijk neemt de kwaliteit van het foerageergebied van sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten iets af. De meeste grondgebonden zoogdieren en amfibieën zijn nachtactief, hierdoor wordt het foerageergebied van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën niet veel aangetast. Daarnaast is het foerageergebied van de in het plangebied voorkomende soorten niet beschermd en leidt afname van de kwaliteit van deze soorten niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Nader onderzoek buizerd

In de periode april en mei 2025 is er op 4 momenten door Natuurbank Overijssel veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5a (Resultaten nader onderzoek Buizerd met datum 28 mei 2025 en nummer 7506).

Tijdens al deze veldbezoeken was het buizerdnest leeg en is er in het plangebied geen buizerdactiviteit waargenomen. Ook zijn er in de omgeving van het bosje geen foeragerende buizerds waargenomen die binding vertoonden met het nest of het overige deel van het plangebied. Naast de afwezigheid van buizerds tijdens de veldbezoeken, was ook aan de staat van het nest te zien dat het buizerdnest verlaten is, omdat de voering van het nest over de rand hing. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het nest verlaten is en er geen buizerd aanwezig is.

Lichtverstoring

Verstoring door licht betreft de invloed van kunstmatige lichtbronnen, zoals verlichting afkomstig van woonwijken, bedrijventerreinen of glastuinbouw, op het natuurlijke systeem. Kunstmatige verlichting in de nachtelijke omgeving kan leiden tot verstoring van het normale gedrag van dieren. Hoewel het aantal onderzoeken naar de effecten nog beperkt is, wijzen bestaande studies op risico's. Met name schemer- en nachtactieve soorten, zoals vleermuizen, zijn gevoelig voor lichtverstoring, doordat zij door lichtbronnen kunnen worden aangetrokken of juist vermijdend gedrag vertonen. Dit kan leiden tot verstoring van het natuurlijke dag-nachtritme of het mijden van verlichte delen van het leefgebied.

In het plangebied wordt verlichting (3 lantaarns) alleen toegepast op plekken waar dit functioneel noodzakelijk is. Dit betreft het verlichten van de sporttoestellen. De overige delen van het bos worden niet verlicht. Deze verlichting is al 30 jaar in het bos aanwezig waarbij kan worden aangenomen dat de aanwezige dieren inmiddels zijn gewend aan het (tijdelijke) licht, of al eerder van deze plek zijn vertrokken.

Daarbij is de verlichting zo geplaatst dat er alleen in de richting van de sporttoestellen schijnt. Op deze manier ontstaat er geen strooilicht richting de omgeving. Deze verlichting is enkel aan op de dinsdagavond (van 19:30uur tot 21:00uur) en de donderdagavond (van 18:30uur tot 20:00uur). De aanwezige verlichting op het erf gaat automatisch om 21:30 uur uit.

Specifieke invloed van verlichting op vleermuizen

Sommige vleermuissoorten zoals gewone grootoorvleermuis en de myotis-soorten, zoals watervleermuis, meervleermuis en franjestaart zijn lichtmijdende soorten. Binnen de myotis groep bevinden zich de minder algemene vleermuissoorten die niet in het plangebied worden verwacht. De algemenere soorten die wel binnen het plangebied verwacht worden; gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis, zijn snelvliegende vleermuizen die erom bekend staan bij verlichting te foerageren omdat verlichting een aantrekkende werking heeft op sommige insecten en er hierdoor insectenconcentraties ontstaan. De verlichting in het plangebied heeft daarom geen negatief effect op vleermuizen.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Geluid

Een planlocatie kan bij een geluidsbron zijn gelegen, zoals een drukke weg, spoorweg, industrie of een windturbine. Bekeken moet worden of het plan geen hinder voor de omgeving vormt, en of de omgeving geen hinder vormt voor het plan. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen geluid van activiteiten en geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen (aandachtsgebieden).

Wettelijk kader

Geluid van activiteiten

In paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl staan instructieregels over het geluid van activiteiten (bijv. windturbines) op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Op grond van deze instructieregels moet er in het omgevingsplan worden zorggedragen voor een aanvaardbare geluidsbelasting. Er is in ieder geval sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting indien de standaard- en grenswaarden van artikel 5.65 van het Bkl worden opgenomen in het omgevingsplan. Tot het moment waarop de gemeente Oude IJsselstreek een permanent omgevingsplan heeft, gelden in de gemeente Oude IJsselstreek de regels van paragraaf 22.3.4 van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek.

Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In paragraaf 5.1.4.2a Bkl staan instructieregels over het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

In paragraaf 5.1.4.2a.4 Bkl staan instructieregels voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). In het omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek zijn nog geen geluidaandachtsgebieden opgenomen waardoor het overgangsrecht geluidaandachtsgebied voor gemeentewegen, lokale spoorwegen en waterschapswegen van toepassing is (artikel 17.5 Omgevingsregeling), met bijbehorende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of 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.

Op grond van artikel 5.78s Bkl moet de geluidsbelasting van een weg op een geluidgevoelig gebouw in een geluidsandachtgebied aanvaardbaar zijn. De geluidsbelasting is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5.78t Bkl.

Toetsing

Geluid van activiteiten

In de directe omgeving van de planlocatie liggen meerdere woningen. Op de voormalige bedrijfslocatie Molenweg 21 is de realisatie van vijf woningen toegestaan conform het hier geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017, locatie Molenweg 21 en 23 Breedenbroek'. Volgens datzelfde bestemmingsplan zijn op de locatie Molenweg 23 vijf recreatiewoningen toegestaan. Die recreatiewoningen zijn volgens het Bkl in tegenstelling tot reguliere woningen niet aan te merken als geluidgevoelige gebouwen.

Voor de bedrijfsactiviteiten op de locatie Den Dam 2 is in het kader van dat bestemmingsplan en voor de op 14 december 2023 melding Activiteitenbesluit een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Geurts Technisch Adviseurs (zie bijlage 3). In het onderzoeksrapport zijn de volgende conclusies opgenomen:

- Uit toetsing van de resultaten blijkt dat ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{AR,LT}$ ter plaatse van zowel de toekomstige als de bestaande woningen voldaan kan worden aan de normstelling uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van 50 dB(A) etmaalwaarde (uitgaande van gemengd gebied). Dit betekent dat aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit die van toepassing zijn, eveneens wordt voldaan (exclusief stemgeluid).
- De hoogste bijdrage ten aanzien van het L_{Amax} op de woningen in de dag- en avondperiode bedraagt 63 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) in de dagperiode en 65 dB(A) in de avondperiode. Dit betekent tevens dat aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan.
- Indirecte hinder ten gevolge van aan- en afrijdend verkeer is niet te verwachten.

Het bovenstaande betekent dat ter plaatse van omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het Activiteitenbesluit is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 komen te vervallen. In de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege, zijn echter dezelfde geluidnormen opgenomen als die voorheen in het Activiteitenbesluit stonden, zodat de conclusies

van het akoestisch rapport als zodanig niet veranderen. Die conclusies veranderen eveneens niet als wordt getoetst aan de standaardwaarden voor toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw zoals opgenomen in artikel 5.65 Bkl. Ook onder de Omgevingswet kan het bedrijf dus aantoonbaar voldoen aan de geluidnormen.

In het akoestisch onderzoek zijn de sportactiviteiten in het bosje niet meegenomen als geluidbron. Het bosje ligt op een afstand van circa 33 meter van het bedrijfsperceel en op een afstand van circa 130 ten opzichte van de meest nabijgelegen woningen van derden. In het bosje wordt door sporters uitsluitend gebruik gemaakt van het hier aanwezige klimtoestel. Daarbij is er hoegenaamd geen sprake van geluidproductie (geen muziek of andere geluidbronnen). Het stemgeluid van de sporters zelf is minimaal te noemen. Anders dan bij een veldsportactiviteit als voetbal wordt hierbij door de sporters niet geroepen of gejoeld. De instructeur begeleidt de sporters persoonlijk en op korte afstand, zodat hiervoor geen stemverheffing nodig is. Het geluid vanuit het bosje is zeker in verhouding tot voornoemde afstanden verwaarloosbaar te achten. Datzelfde geldt voor het graspad waarmee dit bosje in verbinding staat met de bedrijfslocatie Den Dam 2 en dat alleen te voet begaanbaar is.

De beoogde tuin naast de woning Molenweg 19 is feitelijk al als zodanig in gebruik. De sportactiviteiten vinden daarbij op zodanige afstand (> 25 meter van de tuin) plaats dat hiervan geen overmatige hinder valt te verwachten. De tuin wordt daarbij indirect tegen geluidhinder beschermd, doordat op de gevel van onder meer de woning Molenweg 19 moet worden voldaan aan de geluidnormen. Gezien de indeling van het terrein zijn daarbij in de tuin eigenlijk geen hogere geluidniveaus te verwachten dan op de gevel van deze woning. Overigens is de tuin niet aangewezen als geluidgevoelige functie in het Bkl, zodat hier juist hogere geluidniveaus aanvaardbaar zijn te achten dan op de gevel van de woning.

Railverkeerslawaaï

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidaandachtsgebieden van de Molenweg en Den Dam. Met dit omgevingsplan worden echter geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt, zodat een verdere toetsing aan wegverkeerslawaaï achterwege kan blijven.

Industrielawaaï

De planlocatie bevindt zich buiten het aandachtsgebied van een industrieterrein.

Conclusie

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

4.5 Luchtkwaliteit

Bij het aspect luchtkwaliteit moet worden beoordeeld of een initiatief bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit en of ter plaatse van een initiatief de luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Wettelijk kader

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 bijvoorbeeld zogeheten omgevingswaarden voor o.a. de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

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.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende 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 betekenende 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:

1. Motiveren dat het initiatief 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 initiatief 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;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden luchtkwaliteit (zoals de gemeente Oude IJsselstreek) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. . Echter, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient de lokale luchtkwaliteit onderzocht te worden, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiervoor dient het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd te worden (<https://www.cimlk.nl/kaart.>). Het CIMLK geeft meer inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) op lokaal niveau tussen 2022 en 2030.

Toetsing

De gemeente Oude IJsselstreek ligt buiten de aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit, zodat het aspect luchtkwaliteit slechts marginaal hoeft te worden getoetst. Er is immers geen sprake van de aanleg van auto(snel)wegen of tunnelbuistrajecten. Duidelijk is op dat op en rondom de planlocatie geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Zo blijkt uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit dat in de omgeving geen sprake is van zodanig drukke wegen dat zij in het kader van de monitoring van de luchtkwaliteit hoefden te worden onderzocht.

De verderop gelegen pluimveehouderij Molenweg 12 heeft op een woning op veel kleinere afstand dan de planlocatie een bronbijdrage van iets minder dan 2 microgram/m² aan fijnstof (PM₁₀), waarmee de concentratie PM₁₀ in 2023 ongeveer 17,2 microgram/m³ bedroeg. Daarmee wordt op die woning al in zeer ruime mate voldaan aan de voor PM₁₀ geldende grenswaarde van 40 microgram/m² en op de planlocatie dus zelfs nog in ruimere mate (voor zover hier überhaupt nog sprake is van een bronbijdrage van dat bedrijf). Verder zijn er in de omgeving geen veehouderijen of andere bedrijven gelegen met een relevante fijnstofemissie.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bestemmingen. Op de deellocaties. De tuin bij de woning leidt sowieso niet tot extra verkeersbewegingen.

De sportactiviteiten leiden tot minder verkeersbewegingen en een veel minder hoog aandeel vrachtverkeer ten opzichte van het voorheen hier gevestigde bedrijf.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geur

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, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen optreedt.

Wettelijk kader

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen (paragraaf 5.1.4.6 Bkl), 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.

Tot het moment waarop deze regels zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek, welke gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken.

Toetsing

Met dit initiatief worden geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich bovendien geen veehouderijen of andere geurbronnen die zouden kunnen leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor deze locatie.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Milieubelastende activiteiten

Bij een wijziging van het omgevingsplan kan sprake zijn van het toestaan van milieubelastende activiteiten. In dat geval moet een afweging plaatsvinden over de omgevingskwaliteit.

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is het begrip 'inrichting' verdwenen en heeft het begrip 'milieubelastende activiteit' zijn intrede gedaan. Het begrip 'milieubelastende activiteit' (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "*activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit*". Het gaat dus in feite om alle activiteiten

die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip want er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de Nota van Toelichting van het Bkl blijkt dat daarmee mba's worden bedoeld.

Toetsing

Bij deze ontwikkeling is enerzijds sprake van de functieverandering van 'bedrijf' naar 'tuin' en anderzijds van een verruiming van de functie 'bedrijf' met de mogelijkheid om hier sportactiviteiten te beoefenen. Bij de beoogde tuin is geen sprake van milieubelastende activiteiten. De tuin staat uitsluitend ten dienst van de woonfunctie, zonder dat hier sprake mag zijn van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

De sportactiviteiten zijn wel aan te merken als een milieubelastende activiteit. Hiervoor zijn in het Besluit activiteiten leefomgeving geen regels opgenomen. Wel gelden de milieuregels uit de bruidsschat op het gebied van onder meer geluid en licht. De bruidsschat is onderdeel van het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege. Het voorliggende initiatief geeft geen aanleiding om deze milieuregels aan te passen. Die regels blijven gelden naast het voorliggende omgevingsplan voor deze locatie.

Conclusie

De milieubelastende activiteiten waarvan bij deze ontwikkeling sprake kan zijn vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Aan de milieueffecten van die milieubelastende activiteiten worden regels gesteld in het omgevingsplan van rechtswege.

4.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (de aandachtsgebieden).

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid 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 het groepsrisico (de 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 omgevingsveiligheidsrisico'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 (Kaarten | Atlas Leefomgeving). In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt in ieder geval 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 een aanvullende onderbouwing en eventueel extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een plan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Toetsing

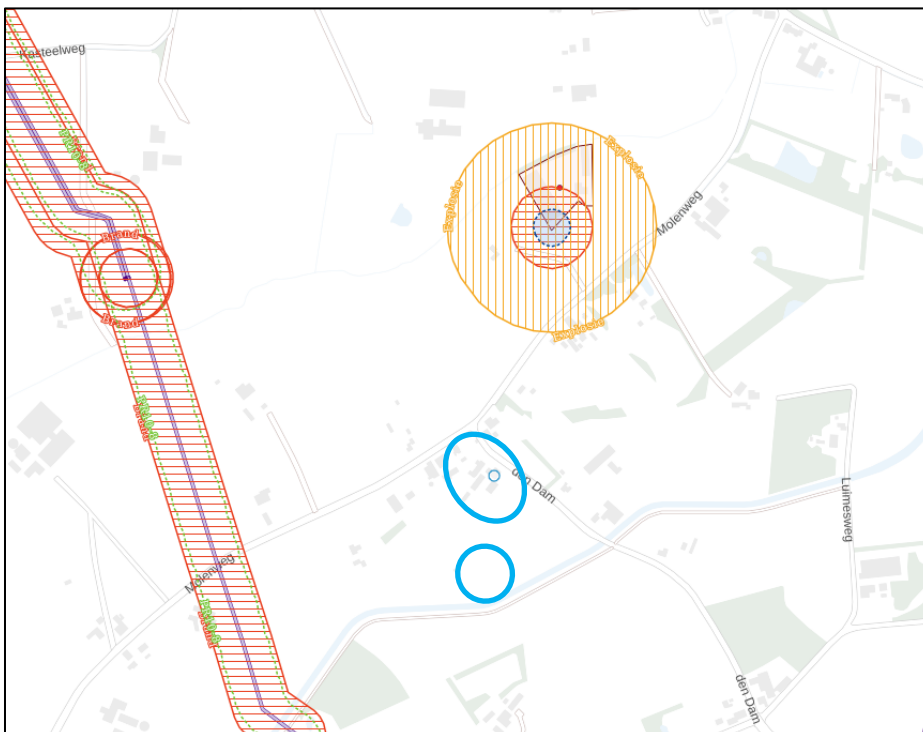
Op de planlocatie worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in bijlage VI bij het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een beperkt kwetsbaar gebouw is daarbij gedefinieerd als een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het gaat om die gebruiksfunctie:

- a. een woonfunctie, met uitzondering van een woonfunctie in een woongebouw en een woonfunctie voor 24-uurszorg, als het gaat om een woonfunctie:
 - 1°. op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee woningen, woonschepen of woonwagens per ha;
 - 2°. om te worden gebruikt in het kader van de uitoefening van een beroep of bedrijf; of
 - 3°. die onderdeel is van lintbebouwing die loodrecht of nagenoeg loodrecht is gelegen op een buisleiding als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om het risico op een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit;
- b. een bijeenkomstfunctie, met uitzondering van een bijeenkomstfunctie:
 - 1°. voor kinderopvang;
 - 2°. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
 - 3°. waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
 - 4°. die een nevengebruiksfunctie is van een gebruiksfunctie als bedoeld onder E;
- c. een industriefunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met uitzondering van gebouwen waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is;
- d. een kantoorfunctie met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m²;
- e. een logiesfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving:
 - 1°. op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee logiesfuncties per ha, en met ten hoogste 5 logiesverblijven als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving per gebouw; of
 - 2°. met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m²;

- f. een onderwijsfunctie voor volwassenenonderwijs, met uitzondering van een onderwijsfunctie waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is;
- g. een sportfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met uitzondering van een sportfunctie:
 - 1°. waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
 - 2°. die een nevengebruiksfunctie is van een gebruiksfunctie als bedoeld onder E; of
- h. een winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met uitzondering van een winkelfunctie in een gebouw waarin een supermarkt of warenhuis is gevestigd, als het gaat om een winkelfunctie:
 - 1°. met meer dan vijf winkels en met een totale bruto-vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m²; of
 - 2°. met een winkel met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m².

Weliswaar verandert de gebruiksfunctie van bepaalde gebouwen van een bedrijfsfunctie naar een sport- of winkelfunctie, maar die gebouwen zijn in de bestaande situatie ook al aanwezig als beperkt kwetsbaar gebouw.

In de omgeving zijn volgens de risicokaart (zie figuur 24) daarnaast geen risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontouren of de aandachtsgebieden over de planlocatie liggen. Dat betekent dat risicovolle inrichtingen, basisnetroutes en buisleidingen op voldoende afstand van de planlocatie liggen en geen belemmeringen opwerpen.



Figuur 24: kaartuitsnede risicokaart met planlocatie blauw omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Water

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Wettelijk kader

Waterschap Rijn en IJssel: Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van het Waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

- Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig in te vullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

- Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Waterschap Rijn en IJssel: Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening staan regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater binnen het beheergebied van een waterschap. Zo staan er bijvoorbeeld regels in over water onttrekken, water lozen en andere activiteiten. Deze regels gelden voor iedereen. Soms is niet alleen de beek of dijk zelf beschermd, maar ook een strook grond erlangs. Ook deze zones staan aangegeven in de Waterschapsverordening.

Per 1 januari 2024 zijn ook sommige rijksregels over lozingen vervallen. Deze regels van het rijk zijn nu in de Waterschapsverordening opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om lozingen op een oppervlaktewater van een waterschap of zuiveringstechnisch werk van een waterschap.

Waterschap Rijn en IJssel: weging waterbelang

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. We maken onderscheid in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.
3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

Gemeente: Water- en Rioleringsprogramma 2024-2028

In de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waren gemeenten verplicht een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 1 januari 2024, vervalt de verplichting voor het opstellen van een GRP. Wel blijven gemeenten verplicht invulling te geven aan hun gemeentelijke watertaken en het onderbouwen van de benodigde rioolheffing. Om aan deze verplichting te voldoen, heeft de gemeente Oude IJsselstreek ervoor gekozen om een Water- en Rioleringsprogramma (WRP) op te stellen. Dit programma beschrijft hoe de gemeente omgaat met haar wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

Daarnaast bevat dit programma:

1. een overzicht van de in de gemeente aanwezige voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater en het tijdstip waarop die voorzieningen naar verwachting aan vervanging toe zijn;
2. een overzicht van de aan te leggen of te vervangen voorzieningen als bedoeld onder 1;
3. een overzicht van de financiële gevolgen van het programma;
4. een overzicht van de wijze waarop de voorzieningen worden of zullen worden beheerd; de gevolgen voor het milieu van de aanwezige voorzieningen en van de in het plan aangekondigde activiteiten.

Toetsing

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toets vraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2

Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m³/uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m²? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m²? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee	2 1 1 1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Uit de watertoetstabel en de digitale watertoets (zie bijlage 4) blijkt dat er bij deze ruimtelijke activiteit geen sprake is van een waterbelang, omdat er alleen sprake is van een functieverandering, zonder dat sprake is van een toename aan bebouwing of terreinverharding. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Waterschap Rijn en IJssel is daarom niet nodig.

Hierbij kan nog worden opgemerkt dat het in nieuwe situaties verboden is om hemelwater te lozen op het riool. In dit geval is echter sprake van een functieverandering zonder toevoeging van nieuw verhard oppervlak, zodat er daarom geen verplichting bestaat om hemelwater af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Die afkoppeling heeft in het verleden echter wel degelijk plaatsgevonden, waarbij het hemelwater

deels rechtstreeks of via kelders in de bodem infiltreert en deels wordt afgevoerd naar een zaksloot bij het bosje.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Mobiliteit en parkeren

Bij het initiatief dient rekening gehouden te worden met de verkeersgeneratie en het parkeren. Er moet onderbouwd worden of het aantal verkeerstromen niet onaanvaardbaar gaat toenemen en er moet gekeken worden naar voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij is getoetst aan de meest recente inzichten, zoals vastgelegd in de op 5 maart 2024 vastgestelde Nota parkeernormen Oude IJsselstreek.

Toetsing

Mobiliteit

Er is bij voorliggende initiatief alleen sprake van een functieverandering, zonder toename van het aantal verkeersbewegingen. Ten opzichte van de voormalige bedrijfsactiviteiten is zelfs sprake van een afname in zowel het aantal verkeersbewegingen als in het aandeel vrachtverkeer van en naar de locatie. Ontsluiting van de planlocatie vindt voor de woning Molenweg 19 net als nu plaats op de Molenweg en voor de bedrijfslocatie net als nu via twee inritten op Den Dam. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van en naar de locatie te kunnen verwerken.

Parkeren

In de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek wordt voor de met de activiteiten op de projectlocatie meest overeenkomende omschrijving 'fitnessscentrum' uitgegaan van 7,4 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak. Voor de gebouwen wordt voor de sportactiviteiten uitgekomen op een brutovloeroppervlak van 302 m². Dat komt overeen met $302 / 100 \times 7,4 = 23$ parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn op eigen terrein aanwezig. De parkeerplaatsen zijn aangegeven op de in bijlage 1 opgenomen milieutekening.

Totaal kan er worden voorzien in 45 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen bij beide inritten bedraagt 15 stuks, maar achter de poort kunnen nog zeker 30 auto's meer worden geparkeerd in het geval dat noodzakelijk is. In de praktijk komen de sporters echter verspreid over de dag in kleinere groepen, waardoor die extra parkeercapaciteit achter de poort onder normale omstandigheden niet hoeft te worden aangewend.

Conclusie

De aspecten mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.11 Kabels en leidingen

In het kader van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen (bijv. hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

Aardgastransportleidingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De aanwezige rioolleidingen leiden voor dit plan niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

Op de planlocatie of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Overigens zijn er geen graafwerkzaamheden voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan of project met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage of een m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is in dit verband bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

Wettelijk kader

De m.e.r. beoordeling gebeurt op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob). Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of
- waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook

van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

Toetsing

De beoogde activiteiten zijn niet genoemd in de lijst met m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige projecten in bijlage V bij het omgevingsbesluit. De beoogde ontwikkeling is niet te categoriseren als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals opgenomen onder categorie J11 in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaat het altijd om een fysieke uitbreiding van het te bebouwen oppervlak en daarvan is bij deze ontwikkeling niet of nauwelijks sprake. Feitelijk is alleen sprake van een gebruikswijziging (met uitzondering van het bosje met de klimtoestellen), met zodanig beperkte gevolgen voor milieu en landschap dat hiervoor geen m.e.r.-beoordeling nodig is. Verder is geen sprake van ontwikkeling waarvoor een passende beoordeling nodig is in relatie tot Natura 2000-gebieden (zie ook paragraaf 4.3.1).

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten en er is geen passende beoordeling nodig, zodat geen sprake is van plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht.

4.13 Gezondheid

Volgens 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. Dit belangrijke maatschappelijke doel is o.a. doorvertaald naar een aantal instructieregels in het Bkl die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de wijziging van het omgevingsplan is meegenomen.

Toetsing

De toetsing aan de wettelijke milieunormen en de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling zijn in de voorgaande paragrafen per relevant omgevingsaspect aan bod gekomen. Ook bij het voldoen aan wettelijke milieunormen kan echter gezondheidsschade optreden. Belangrijk begrip daarbij is het voorzorgsbeginsel dat voortvloeit uit het artikel 2 en 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). De overheid kan op basis hiervan maatregelen treffen als er gegronde redenen zijn om te vrezen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben, zonder dat er (voldoende) wetenschappelijke gegevens beschikbaar zijn.

Bij voorliggend initiatief worden geen significante gezondheidseffecten verwacht. Er is in de directe omgeving geen sprake van zodanig voor de gezondheid nadelige emissies of omstandigheden, dat hierdoor vanuit het voorzorgsbeginsel of anderszins belemmeringen optreden voor de beoogde ontwikkeling. Het moge duidelijk zijn dat de sportactiviteiten als zodanig positief bijdragen aan de gezondheid.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.14 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen waarbij duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als: *"een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige*

generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen" (bijlage 1 van de Ow). Toetsing aan het aspect duurzaamheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid is in ontwikkeling en kan op termijn worden doorvertaald naar het omgevingsplan.

Toetsing

De ruimten worden deels verwarmd met een warmtepomp. Er is geen sprake van nieuwbouw, zodat hierin geen aanleiding wordt gevonden om nader in te gaan op het aspect duurzaamheid.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het omgevingsplan is opgezet volgens een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), namelijk TAM-IMRO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de techniek voor planvorming zoals gebruikt onder de Wro tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

Het omgevingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: motivering, regels en verbeelding, waarbij de regels en de verbeelding juridisch bindend zijn. De motivering heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, met daarnaast de interpretatie en toepassing van het omgevingsplan. De bijlagen bij de motivering en regels maken onlosmakelijk onderdeel uit van het omgevingsplan.

De verbeelding bestaat uit een digitale kaart waarop functies en aanduidingen voor locaties zijn weergegeven.

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels, met de begrippen en wijze van meten en rekenen;
- Hoofdstuk 2: specifieke regels over functies. De functies zijn op alfabetische volgorde opgenomen. De regels bevatten een omschrijving van de functie en regels voor het bouwen, gebruik en waar nodig over milieu;
- Hoofdstuk 3: algemene regels over functies. Dit zijn de regels die gelden voor alle functies, bijvoorbeeld algemene gebruiksregels, maar ook de aanvraagvereisten voor vergunningen;
- Hoofdstuk 4: overgangsrecht.

5.2 Toedelen van functies aan locaties

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de in dit omgevingsplan opgenomen functies.

Bedrijf (artikel 4)

In dit omgevingsplan is de functie 'Bedrijf' overgenomen uit het omgevingsplan van rechtswege. Daarbij zijn naast bedrijven in categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ook de activiteiten gericht op de survivalrunsport/vitaliteitsontwikkeling en de hieraan gerelateerde webshops toegestaan middels een specifieke functie-aanduiding. Vanwege de ontwikkeling is de in het omgevingsplan van rechtswege opgenomen afwijkingsbepaling voor het vergroten van de oppervlakte van de bebouwing geschrapt.

Bos (artikel 5)

In dit omgevingsplan is de functie 'Bos' overgenomen uit het omgevingsplan van rechtswege. Binnen de functie 'Bos' zijn nieuwe gebouwen niet toegestaan. Uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan. Wel bestaat er de mogelijkheid om binnen deze functie onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren. Het gaat daarbij om bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 3 m. De uitzondering hierop vormen bestaande bouwwerken geen gebouw zijnde. Hiermee kan het bestaande klimtoestel (zie figuur 19), met een maximale hoogte van 3,3 m hier toelaatbaar worden geacht.

Wonen (artikel 6)

De bestaande woning Molenweg 19 en de nieuwe daarbij behorende tuin vallen onder de functie 'Wonen'. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de nieuwe tuin mag geen hoofdgebouw van de woning worden gerealiseerd. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen zijn op de verbeelding weergegeven. Net als nu wordt hier maximaal één vrijstaande woning toegestaan.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn regels opgenomen over de ligging ten opzichte van de voorgevellijn, met maximum oppervlak en de goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht.

5.3 Aanvraagvereisten

In artikel 8 zijn de aanvraagvereisten opgenomen, die van toepassing zijn op een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van dit omgevingsplan. Als toelichting daarop nog het volgende:

- Voor een aanlegactiviteit op grond van dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheden uitvoeren] worden gebruikt.
- Voor een bouwactiviteit op grond van dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Bouwactiviteit (omgevingsplan)] worden gebruikt.
- Voor een andere vergunningplicht in dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [afwijken van regels in het omgevingsplan] worden gebruikt.

De aanvraagformulieren zijn te vinden op de website omgevingswet.overheid.nl (door daar te kiezen voor het tabblad [Aanvragen]).

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Bestaande maatvoering (artikel 10)

Deze bepaling bevat een algemene regel omtrent de bestaande situatie.

5.5 Overgangsregels

Er is overgangsrecht opgenomen voor zowel bouwwerken als gebruik. Een bouwwerk welke op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) en afwijkt van dit plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd/veranderd of in geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd/veranderd. Het gebruik van grond en bouwwerken, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag in beginsel worden voortgezet.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van de wijziging van een omgevingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het gaat hierbij om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Voor de door de gemeente Oude IJsselstreek gemaakte plankosten vindt kostenverhaal plaats richting de initiatiefnemer. De gewenste ontwikkeling, welke door de wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, valt niet onder een 'aangewezen bouwplan'. Hierdoor worden de plankosten niet berekend met de plankostenscan maar wordt er teruggevalLEN op de legesverordening. De initiatiefnemer heeft zich hierbij vergewist van de economische uitvoerbaarheid.

Het voorliggende omgevingsplan heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek geen financiële consequenties. Het plan en de uitvoering daarvan komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tevens wordt er met de initiatiefnemer een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over voorliggend plan heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met Waterschap Rijn en IJssel, omdat uit de Digitale Watertoets naar voren is gekomen dat bij dit plan alleen een functieverandering optreedt, waarbij geen sprake is van een waterbelang. Vooroverleg met de provincie Gelderland is eveneens niet noodzakelijk geacht, nu er geen sprake is van directe provinciale belangen bij dit plan (alleen zijdelings via de onderwerpen molenbiotop, klimaatadaptatie en solitaire bedrijvigheid in het buitengebied). Het ontwerp-omgevingsplan wordt toegezonden aan zowel het waterschap als aan de provincie.

Er is contact geweest met de direct omwonenden en de ontwikkelaars van de plannen voor woningbouw en recreatiewoningen op de locatie Molenweg 21-23 inzake de beoogde ontwikkeling. Met uitzondering van één omwonende (die het huis te koop heeft gezet) staat iedereen positief tegenover de ontwikkeling. Met de desbetreffende omwonende zijn gesprekken gevoerd, waaruit een aantal knelpunten naar voren zijn gekomen, die in ieder geval deels zijn aangepakt en opgelost. Het ging hierbij om klachten over geluid en lichthinder die door initiatiefnemers weliswaar serieus zijn opgepakt, maar waarbij de klachten op het gebied van geluid niet geheel konden worden weggenomen. Zoals blijkt uit de resultaten van het akoestisch onderzoek wordt echter wel voldaan aan de geluidnormen, zodat er ook grenzen zitten aan de mate waarin initiatiefnemers bereid zijn om deze omwonende tegemoet te komen. Het ligt echter in de rede dat deze omwonende op termijn verhuist naar een andere woning.

Het ontwerp-omgevingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan. Eventuele zienswijzen zullen worden voorzien van een reactie en bij de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het omgevingsplan worden betrokken.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het omgevingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het raadsbesluit bekend gemaakt en ligt het omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald (afdeling 16.7. van de Omgevingswet).