

MOTIVERING OMGEVINGSPLAN

Buitengebied,
Locatie 't Isselt, Ulft

COLOFON

MOTIVERING TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN

Datum

september 2026

IMRO-code

NL.IMRO.1509.OP000033-VA01TAM-
omgevingsplan Buitengebied locatie 't Isselt



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging planlocatie	5
1.3 Huidig planologisch kader	6
1.4 Participatie voorbereidingsfase.....	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Beschrijving van het plan	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3. Beleid.....	11
3.1 Rijksbeleid en instructieregels rijk.....	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi) en Barro.....	11
3.1.2 Omgevingswet.....	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda	14
3.2 Provinciaal beleid en instructieregels provincie.....	14
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	14
3.2.2 Omgevingsverordening (geconsolideerde versie januari 2023).....	15
3.2.3: Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit Gelderland	17
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	17
3.3.2 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 - 2030.....	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.....	19
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek.....	19
3.4.3 Woonvisie Oude IJsselstreek 2018	21
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.....	22
3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen.....	22
3.4.6 Klimaatagenda.....	23
3.4.7 Welstand	23
4. Omgevingsaspecten.....	25
4.1 Bodemkwaliteit	25
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	27



4.3 Natuur	29
4.4 Geluid	32
4.5 Luchtkwaliteit	33
4.6 Geur	34
4.7 Milieubelastende activiteiten.....	35
4.8 Omgevingsveiligheid	37
4.9 Water.....	38
4.10 Mobiliteit en parkeren	41
4.11 Kabels en leidingen.....	43
4.12 Milieueffectrapportage	43
4.13 Gezondheid	44
4.14 Duurzaamheid	45
4.15 Spuitzonering.....	45
5. Juridische planopzet	47
5.1 Algemeen.....	47
5.2 Toedelen van functies aan locaties	47
6. Uitvoerbaarheid van het plan	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.3 Procedure	49
Bijlage 1. Beeldkwaliteitplan	50
Bijlage 2. Stikstofonderzoek	50
Bijlage 2a. Projectberekening.....	50
Bijlage 3. Digitale watertoets	50
Bijlage 4. Memo verkeer en parkeren.....	50
Bijlage 5. Parkeerdrukmeting	50
Bijlage 6. Nota van zienswijzen	50



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten westen van de Ulft ligt recreatiepart 't Isselt. Ter plaatse bevond zich lange tijd zwembad De Oase. Na de sluiting van het zwembad in 1984, zijn de eerste plannen gemaakt om een bedrijfsmatig geëxploiteerd vakantiebungalowpark te ontwikkelen. Deze plannen zijn destijds vastgelegd in een bestemmingsplan, maar nooit gerealiseerd. In 1996 is het terrein verkocht aan een projectontwikkelaar en heeft de raad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarmee het mogelijk werd om vakantiewoningen te realiseren voor verblijfsrecreatie. Op basis van dit bestemmingsplan zijn 67 recreatiewoningen gebouwd en particulier verkocht.

Een groot deel van deze recreatiewoningen wordt van meet af aan permanent bewoond. De collectieve wens van de eigenaren is al geruime tijd dat de recreatieve bestemming van het recreatiepark wordt omgezet naar een woonbestemming. In de periode 2008-2009 kon hier vanwege de beperkingen in het woningbouwbeleid (recreatiewoningen omzetten naar woningen zou ten koste gaan van beschikbare contingenten) geen invulling aan worden gegeven. Daarnaast waren er op dat moment ook politieke bezwaren tegen een bestemmingsplanwijziging. Dit zou betekenen dat het aantal recreatiewoningen zou afnemen en in strijd zijn met het eerdere gemeentelijke standpunt dat permanent wonen aldaar niet mogelijk was.

Afgelopen jaren is het woningbouwbeleid van Oude IJsselstreek (en van de andere Achterhoekse gemeenten) echter gewijzigd. In september 2019 zijn de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw vastgesteld en in februari 2020 zijn aanvullend daarop de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek vastgesteld. Hiermee is gekozen voor een meer kwalitatieve benadering van het woningbouwbeleid, dan de eerdere 'contingenten' die vooral uitging van een beperkende kwantitatieve benadering. Hiermee is een van de belangrijke argumenten waarom de raad in 2009 niet wilde overgaan tot het omzetten van de recreatiewoningen op 't Isselt naar een reguliere woonwijk, weggevalen. De raad heeft uiteindelijk een principebesluit genomen om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de omzetting van recreatie naar wonen.

Omdat de collectieve wens van de eigenaren van de recreatiewoningen nog steeds speelde, zijn de plannen voor het wijzigen van het omgevingsplan verder onderzocht. Dat heeft geleid tot voorliggend TAM-omgevingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitplan, dat voorziet in de wijziging van de recreatieve bestemming van 67 recreatiewoningen naar reguliere woningen, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de nieuwe functie in lijn is met de overige woonfuncties in de gemeente, maar dat wel sprake is van het behoud van het groene karakter van de planlocatie en het oorspronkelijke bebouwingsbeeld.

De voorgenomen herbestemming past niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege, bestemmingsplan 'Recreatiepark 't Isselt' (2013). Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan ter plaatse van de planlocatie noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan vormt het nieuwe planologische kader om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken en onderbouwt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Het TAM-omgevingsplan biedt binnen het wettelijke kader van de Omgevingswet de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening uit de Wet ruimtelijke ordening) het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Deze manier van werken maakt het voor gemeenten die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Dit vangnet zorgt ervoor dat zij de belangrijkste uitvoeringsprocessen kunnen blijven uitvoeren, totdat zij het DSO wel kunnen gebruiken.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen ten oosten van de kern Ulft en betreft het bestaande recreatiepark 't Isselt aan de Voorstsestraat. De afstand tot de voorzieningen in het dorp is relatief klein. Aan de noordkant van de planlocatie bevinden zich een weidegebied en drie woningen aan de Badweg. Aan de noordoostzijde van het park wordt het park begrensd door de tuinen van de woningen aan de Bergstraat. Aan de oostzijde bevindt zich de Ulftse watertoren met daaromheen een gemengd gebruikt gebied. Het zuiden van de planlocatie wordt afgebakend door een agrarisch bedrijf met omliggend weidegebied. Langs de westzijde stroomt de Oude IJssel. Op de volgende afbeelding is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1. Ligging plangebied.



1.3 Huidig planologisch kader

Voorliggend TAM-omgevingsplan vervangt het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestemmingsplan 'Recreatiepark 't Isselt' (2013). Op grond van dit bestemmingsplan kent het gebied grotendeels de functie 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Op basis van deze functie is per bouwvlak een recreatiewoning toegestaan, wat maakt dat in de bestaande situatie 67 recreatiewoningen aanwezig zijn op het park.

Naast de recreatieve functie kent de locatie ook de bestemmingen 'Groen', 'Groen – Landschappelijke waarde' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Op de volgende afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan Recreatiepark 't Isselt' (2013) weergegeven.



Afbeelding 2. Verbeelding bestemmingsplan 'Recreatiepark 't Isselt'.

Het plan voorziet in het gebruik van de recreatieve opstallen in de vorm van reguliere woningen. Op basis van het geldende planologische kader is reguliere bewoning van de opstallen niet mogelijk. Op basis van voorliggend omgevingsplan wordt dit wel mogelijk gemaakt.

Bij de wijze van het toedelen van functies aan de locatie wordt aangesloten bij de gemeentelijke standaard in de gemeente, waardoor de gebruiksmogelijkheden binnen de planlocatie worden vergroot, zonder dat dit leidt tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.



1.4 Participatie voorbereidingsfase

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Dit is wettelijk vastgelegd in artikel 7.4 van de Omgevingsregeling. Ten behoeve van voorliggend plan heeft participatie plaatsgevonden.

Het plangebied is in onverdeeld eigendom van 67 eigenaren. Daarnaast is er een Stichting actief die de belangen van recreatiepark 't Isselt vertegenwoordigt. Het wijzigen van het omgevingsplan van de functie 'recreatie' naar de functie 'wonen' heeft impact op veel mensen. Overeenstemming en draagvlak voor de herbestemming is daarom belangrijk. De afgelopen jaren heeft het stichtingsbestuur van de Stichting Woonbelangen 't Isselt zich als vertegenwoordiging van de eigenaren ingezet om het recreatiepark om te zetten naar een woonwijk. Uitgangspunt daarbij was dat er sprake zou zijn van een volwaardige woonwijk. Vanuit de gemeente is aangegeven dat er voorwaarden zijn om openbaar gebied over te dragen. Over al deze voorwaarden zijn partijen het eens geworden, behoudens de overdracht van het openbaar gebied. De gemeente verlangt in tegenstelling tot eerdere afspraken dat het open bare gebied bij de bewoners blijft. Hierover zijn afspraken gemaakt die er toe leiden dat het plan uitvoerbaar is.

Alle eigenaren hebben bevestigd dat ze het eens zijn met de omgevingsplanwijziging naar een reguliere woonwijk. Gedurende de voorbereidingsfase om tot voorliggend TAM-omgevingsplan te komen hebben diverse informatiemomenten met de bewoners plaatsgevonden. Bewoners zijn middels een enquête gevraagd naar inhoudelijke uitgangspunten met betrekking tot het beeldkwaliteitplan. Met de uitkomsten van deze enquête is rekening gehouden.

Naast overeenstemming tussen de eigenaren, is het plan ook met direct belanghebbende omwonenden gedeeld. Vanuit de omgeving (bewoners aan de Badweg en de Voorstsestraat) is voorafgaand aan de omgevingsplanwijziging geen bezwaar geuit tegen de plannen. Met name het conserverende karakter van het plan ligt daar aan ten grondslag. In het kader van het ruimtelijk planproces is het concept omgevingsplan met omwonenden besproken. In het kader van de plannen heeft reeds in 2020 afstemming plaatsgevonden met een agrariër ten zuiden van het plangebied. In dat overleg is aangegeven dat de agrariër zich kan vinden in de plannen, mits hij niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. Daar is rekening mee gehouden in voorliggend plan.

Naast participatie met omwonenden en bewoners, is het plan ook gedeeld met de provincie en het waterschap. Beide partijen hebben ingestemd met het plan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan relevant beleid. De verschillende omgevingsaspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht en getoetst. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan toegelicht. De uitvoerbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 6 beschreven.



2. Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

In de bestaande situatie is sprake van een recreatiepark met 67 vrijstaande recreatiewoningen op ruime kavels in het groen. Tevens bevinden zich op het park bijgebouwen. De bijgebouwen die al (legaal) bestaan komen onder het overgangsrecht te vallen. Datgene dat niet legaal is gebouwd, maar wel past binnen de regels van dit omgevingsplan kan blijven bestaan (d.m.v. legalisatie of onder de noemer vergunningsvrij). Datgene dat niet legaal is of niet past in het kader van de kwalitatieve uitgangspunten van het plan (bijvoorbeeld een bijgebouw in de groenstrook) moet worden verwijderd. De bewoners weten dat en hebben zich hier als verzoeker van de omgevingsplanwijziging aan gecommitteerd.

De planlocatie, met een oppervlakte van ruim vijf hectare, ligt in een overgangsgebied van het vlakke, zeer open rivierweidelandschap langs de Oude IJssel naar het zacht golvende coulisselandschap van het ouder rivierenlandschap. Bij de aanleg van het oorspronkelijke recreatiepark is rekening gehouden met het groene karakter van het gebied. Zo is het park geheel met groen omzoomd en ook binnen de planlocatie is veel groen aanwezig. De bebouwing is in relatie tot de omgeving naar binnen gekeerd. Het is een op zichzelf staand gebied met een eigen opzet en bebouwingsbeeld met een bijzondere uitstraling. Erfafscheidingen bestaan uit groen en om het groene karakter te borgen is een belangrijk deel van de planlocatie ook als groen bestemd.

Ondanks de recreatieve bestemming van het park is er sinds de oprichting er van in de jaren '90 van de vorige eeuw vrijwel niet gerecreëerd. Ook zijn er op het park geen recreatieve voorzieningen aanwezig. Omdat de planlocatie op korte afstand van het dorp ligt bestaat daar ook geen behoefte aan. De 67 recreatiewoningen zijn wat betreft de uitstraling vrijwel identiek. De oppervlakte van de recreatiewoningen is ongeveer 75 m² en de bebouwing bestaat uit één laag met een kap. De recreatiewoningen zijn 7 meter hoog en hebben de uitstraling van een reguliere woning. Doordat de woningen over een voortuin beschikken en ook de wegenstructuur binnen de planlocatie ruim is opgezet heeft het park de uitstraling van een reguliere woonwijk. Op de volgende afbeeldingen zijn foto's van de huidige situatie op het park gegeven.



Afbeelding 3. Bestaande recreatiewoningen aan de Voorstsestraat.



Afbeelding 4. Een ruime groene opzet van de planlocatie.

Het park kent twee ontsluitingen: één aan de Badweg en één aan de Voorstsestraat. De ontsluiting aan de Badweg is met name voor langzaam verkeer bedoeld. Hier staat een hek waardoor het park voor gemotoriseerd verkeer niet toegankelijk is maar ten behoeve van hulpdiensten kan worden geopend.

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer bevindt zich aan de Voorstsestraat. Parkeren vindt overwegend plaats op eigen terrein. Door de ruim opgezette kavels met voortuinen is sprake van voldoende parkeergelegenheid voor ten minste twee auto's per woning. Ook zijn op het terrein enkele algemene parkeerplaatsen aanwezig die door bezoekers gebruikt kunnen worden.

2.2 Toekomstige situatie

In de vorige paragraaf is de bestaande situatie binnen de planlocatie beschreven. Hieruit komt naar voren dat het als recreatieterrein bestemde plangebied al jaren niet als zodanig wordt gebruikt. Nagenoeg alle recreatiewoningen worden als reguliere woningen gebruikt. Dat is strijdig met de recreatieve bestemming. De collectieve wens van de bewoners, die zich hebben verenigd in een stichting, is het herbestemmen van het recreatiepark naar een volwaardige woonwijk.

Vergroten gebruiksmogelijkheden versus kwaliteit

Omdat het feitelijk gebruik en ruimtelijke omstandigheden op het park al grotendeels overeenkomstig een reguliere woonwijk zijn, is het plan in belangrijke mate conserverend van aard. Planologisch gezien is er echter sprake van strijdigheid en ook zijn de gebruiksmogelijkheden van recreatieve gronden beperkter dan voor 'wonen' bestemde gronden. Daarom is bij de omgevingsplanwijziging als uitgangspunt genomen dat de bestaande waarden van de planlocatie behouden blijven, maar dat de planologische mogelijkheden van de woningen op park 't Isselt aansluiting vinden met de geldende woonbestemmingen in andere delen van de gemeente, zonder dat het karakter van 't Isselt wordt aangetast. Op basis van dit uitgangspunt voorziet het plan in de volgende uitgangspunten:

- Alle bestaande recreatiewoningen (67) worden bestemd als reguliere woning;
- Er worden geen extra woningen aan de planlocatie toegevoegd;



- De recreatieve bestemming wordt omgezet in een woonfunctie, waarbij binnen de woonfunctie een passende bijgebouwenregeling is opgenomen;
- Aan de voorzijde van de woning wordt aan de gronden de functie 'tuin' toegekend;
- De bebouwingskarakteristiek van 't Isselt moet behouden blijven. Dat gebeurt door:
 - o de bestaande bouwvlakken niet te vergroten. Daardoor blijft de bestaande contour van de woningen behouden. Alleen door middel van vergunningsvrije bouwwerken of reguliere bijgebouwen kan extra bebouwing worden gerealiseerd;
 - o op de verbeelding van het omgevingsplan een voorgevelrooilijn op te nemen. Voor deze voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd. Reeds vergunde bouwwerken voor de voorgevelrooilijn blijven behouden en worden onder het overgangsrecht geplaatst;
 - o in de regels op te nemen dat erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied in de vorm van beplanting uitgevoerd moeten worden. Ter voorkoming van bebouwing op de erfgrans aan openbaar gebied, is in de regels opgenomen dat bijgebouwen grenzend aan openbaar gebied niet op de erfgrans gerealiseerd mogen worden.
- Het groene karakter van 't Isselt moet behouden blijven. Dat gebeurt door:
 - o in de regels op te nemen dat erfafscheidingen alleen in de vorm van beplanting (groen) gerealiseerd mogen worden. In de praktijk gebeurt dat nu ook al.
 - o de functie 'Groen' op delen van het terrein te behouden;
 - o de functie 'Groen - landschappelijke waarde' en de functie 'Groen' te behouden. In de regels is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning bomen te mogen kappen, waardoor vrijwel het gehele plangebied omzoomd blijft met groen;
 - o de hoeveelheid toegestane bebouwing is beperkt.

Op basis van voorgaande uitgangspunten worden enerzijds de gebruiksmogelijkheden vergroot, maar is gelijktijdig de kwaliteit van de planlocatie geborgd.

Beeldkwaliteitplan

Om de uitgangspunten zoals die zijn benoemd in paragraaf 2.2 juridisch te borgen en daarmee de kwaliteit van de planlocatie te behouden en te versterken, is in het kader van voorliggend plan een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 1 van deze motivering opgenomen en als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van dit omgevingsplan. Het Beeldkwaliteitplan geeft ambities en criteria en kavelpaspoorten voor park 't Isselt. De ambities brengen het karakter en de sfeer van de wijk in beeld en dienen als overkoepelende kapstok. De criteria en kavelpaspoorten vormen daarnaast handvaten om de ruimtelijke kwaliteiten van het plan te borgen en vast te leggen. Het beeldkwaliteitsplan is vooral bedoeld om de kwaliteit die het Park op dit moment heeft te borgen. Daarnaast kunnen toekomstige voorstellen en ingrepen vooraf getoetst worden op de kwaliteiten die gevraagd worden voor deze unieke locatie. Dit kan betrekking hebben op de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de buitenruimte en de architectonische uitwerking van de bebouwing. De in dit document geformuleerde architectonische criteria helpen ook om beslissingen te nemen in het kader van nieuw-, aan- of verbouw.

Doel is om bewoners en toezichthouders een leidraad te geven hoe om te gaan met de sfeer, het karakter en de samenhang van park 't Isselt. Sterker nog, inzicht in de kwaliteitsdragers van het park kan overstijgend werken om deze waardevolle woonomgeving in het groen op essentiële punten te versterken. Waar sprake is met strijdigheid met regels is handhaving mogelijk, tenzij er op basis van het vorige bestemmingsplan sprake was van een legale (vergunde) situatie.



3. Beleid

3.1 Rijksbeleid en instructieregels rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi) en Barro

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

Voorliggend plangebied ligt niet binnen één van de NOVI-gebieden. Wel wordt met voorliggend plan invulling gegeven aan de doelstelling van de NOVI om in Nederland extra woningen te realiseren. Ook draagt het plan bij aan een prettig woon- en leefklimaat doordat mensen in een groene omgeving kunnen wonen. Het plan is zodoende niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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 op grond van het Bkl instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (art. 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van de gezondheid en het milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, slagschaduw, 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 zoals autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen en buisleidingen van nationaal belang (§ 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 (denk bijvoorbeeld aan een beperkingengebied). 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 voor de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de op grond van de Omgevingswet geldende regels voor de fysieke leefomgeving.

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. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Voorliggend plan voorziet in het herbestemmen van recreatiewoningen naar reguliere woningen. Het plan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar wel in een nieuwe functie. Op basis van jurisprudentie dient een onderbouwing van de behoefte aan de nieuwe woonfunctie te worden gegeven als er sprake is van het realiseren van meer dan 11 woningen. In voorliggend plan is daar sprake van. Om die reden is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk.

Behoefte

In hoofdstuk 3 wordt het gemeentelijke woningbouwbeleid beschouwd. Hierin is de behoefte aan woningen weergegeven.

Uit onderzoek van Companen blijkt dat er in de regio Achterhoek nog steeds behoefte is aan nieuwe woningen. Door het woningtekort stagneert ook de doorstroming. Dat betekent dat het toevoegen van de recreatiewoningen van 't Isselt aan de woningvoorraad, ingespeeld wordt op de behoefte naar



meer woningen. Ook de regionale Woonagenda onderbouwt dat in de Achterhoek behoefte is aan woningen.

Daarbij wordt opgemerkt dat de woningen in 't Isselt al jarenlang bewoond worden. Indien de bewoners elders huisvesting moeten vinden in de gemeente, dan neemt de behoefte toe met 67 woningzoekenden. Deze woningen zijn in de gemeente op korte termijn niet beschikbaar. Met het bestemmen van de recreatiewoningen naar reguliere woningen wordt, getuige de voltallige bereidheid van de eigenaren, aangetoond dat er behoefte is om de recreatiewoningen te bestemmen als reguliere woningen. Hiermee wordt op passende wijze invulling gegeven aan een behoefte.

Conclusie

Het plan leidt niet tot strijdigheid 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.

Er is sprake van een programmatische aanpak langs de lijn van zes programma's:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Het doel van de verschillende programma's is om invulling te geven aan de grote woningbehoefte in Nederland, waarbij verschillende doelgroepen moeten worden bediend.

Beoordeling initiatief

Met voorliggend plan worden 67 recreatiewoningen omgezet in reguliere woningen. De recreatiewoningen worden al bewoond, waardoor er feitelijk geen nieuwe woningen ontstaan, juridisch gezien wel. Door de recreatiewoningen als reguliere woningen te bestemmen is echter geborgd dat ze gebruikt mogen worden als woning waarmee invulling wordt gegeven aan de grote woningbehoefte in Nederland.

Conclusie

Het plan leidt niet tot strijdigheid met de nationale woon- en bouwagenda.

3.2 Provinciaal beleid en instructieregels provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten. De visie is de afgelopen jaren diverse keren herzien.



Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

1. energietransitie;
2. klimaatadaptatie;
3. circulaire economie;
4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. economisch vestigingsklimaat;
7. woon- en leefklimaat.

Voor dit omgevingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Beoordeling initiatief

In voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie zoals verwoord in de Omgevingsvisie, om binnen bestaand stedelijk gebied invulling te geven aan (nieuwe) functies. Een bestaand recreatiepark wordt herbestemd tot woonwijk. Een specifieke doelgroep, de eigenaren van een recreatiepark, wensen collectief op het park te gaan wonen. Bij het wijzigen van het omgevingsplan is expliciet rekening gehouden met het behoud van landschappelijke kwaliteiten van het park door deze in groene functies te borgen en dit vast te leggen in een beeldkwaliteitplan. Deze groene functies dragen bij aan het tegengaan van hittestress, de versterking van de biodiversiteit en de opvang en infiltratie van regenwater.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening (geconsolideerde versie januari 2023)

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, erfgoed, milieu en provinciale wegen zijn niet relevant voor dit plan.

In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in de vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde 16 regionale woonagenda. Zie de volgende paragrafen (3.3 regionaal beleid en 3.4 gemeentelijk beleid) voor meer informatie over deze regionale woonagenda en de gemeentelijke uitwerking. Daarin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling binnen de betreffende kaders past.

Verder geldt vanwege de ligging van de planlocatie in de Achterhoek een specifieke instructieregel voor landschap: artikel 5.34 (beschermen landschap Gelderse streken: Achterhoek). Bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling moet namelijk rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom is dit op deze locatie niet van toepassing. De planlocatie ligt niet in een gebied met specifiek beschermde waarden waarvoor op grond van de omgevingsverordening regels zijn gesteld, zoals Gelders Natuur Netwerk, Groene ontwikkelingszone, molenbiotoop, waterwingebied of drinkwaterreserveringsgebied. Wel worden de kwaliteiten van het plangebied erkend. Daarom is een beeldkwaliteitplan opgesteld die is gekoppeld aan de regels van voorliggend omgevingsplan. Hiermee worden de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied geborgd.

In de Omgevingsverordening is een instructieregel ten aanzien van klimaatadaptie opgenomen. Voor zover een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet een beschrijving worden opgesteld waar de activiteit



wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. In voorliggend plan is sprake van het voortzetten van het bestaande gebruik. Het plan voorziet niet in grootschalige uitbreiding of activiteiten die de waterkwaliteit aantasten of de waterberging in de weg zitten. Het plan is in die zin conserverend. Wel wordt met dit plan het groene karakter geborgd, wat betekent dat het groen binnen het plan de hittestress tegengaat en de biodiversiteit vergroot.

Verder ligt het plangebied binnen het gebied dat is aangeduid als 'glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied'. Er is echter ter plaatse van het plangebied geen sprake van glastuinbouw, dus deze aanduiding is niet relevant.

Als laatste is het gebied aangeduid als 'Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland'. Dat betekent dat het faunabeheerplan van de provincie van toepassing is. Uit de analyse van het aspect ecologie in hoofdstuk 4 kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met het faunabeheer.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.3: Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit Gelderland

De voorbeschermingsregels strekken ertoe om de bestaande landelijke regels en praktijk met betrekking tot grondwaterkwaliteit, voor het bereiken van de doelen uit de Europese kaderrichtlijn water, voort te zetten onder de Omgevingswet. Voor rechtstreeks lozen in het grondwater en lozen van grondwater bij graven in verontreinigde bodem is het dan nodig om onder de Omgevingswet extra regels te stellen.

Beoordeling initiatief

Het plan is conserverend van aard. Er wordt al tientallen jaren gewoond op 't Isselt. Dit verandert niet. Om die reden is de voorbeschermingsregel niet relevant voor dit plan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit 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



spreeken 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 beleid uit 2012 is achterhaald. Er is geen sprake meer van een bevolkingsdaling. Om die reden is het toekennen van de woonfunctie niet in overeenstemming met het toenmalige beleid voor de achterhoek. Met het bestemmen van de recreatiewoningen als reguliere woningen wordt invulling gegeven aan een woonbehoefte. Vraag en aanbod worden op elkaar afgestemd. De wijze waarop dit gebeurt, aan de hand van dit omgevingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitplan, borgt dat dit op een kwalitatieve manier gebeurt. Dit is wel in lijn met het beleid.

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

De bestaande recreatiewoningen worden al jaren bewoond. Met dit plan wordt deze situatie planologisch geborgd. Hiermee worden extra woningen gerealiseerd, dat is in lijn met de woonagenda. Omdat sprake is van een planologische wijziging van het feitelijke gebruik is er geen sprake van een specifieke toedeling van de woningen aan doelgroepen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij zijn het Kwalitatief Woon Programma (KWP3), en de opvolger van de regionale woonvisie en de lokale vertaling daarvan kaders voor wonen in de gemeente.

Naast het motto 'de juiste woning op de juiste plaats', spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

De gemeente Oude IJsselstreek kiest waar mogelijk voor inbreiding. Met wijkverbeteringsplannen en geplande nieuwbouwplannen, ziet de gemeente kansen voor het realiseren van meer variatie en onderscheid in het woonaanbod. Hiermee probeert de gemeente Oude IJsselstreek iedereen die woont of wil wonen in de gemeente te voorzien van een passende woning.

Beoordeling initiatief

In voorliggend plan worden 67 woningen toegevoegd aan het woningaanbod. Hiermee wordt formeel invulling gegeven aan variatie in het woningaanbod. Er is sprake van kleine woningen die geschikt zijn voor kleine huishoudens en ouderen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Oude IJsselstreek.

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.



1. 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.

2. 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).

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Gezond oud worden én gezond jong zijn

Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooiën, 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.

7. 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

Voorliggend plan heeft met name betrekking op punt 6. Met het herbestemmen van het recreatieterrein kunnen bestaande inwoners op de locatie blijven wonen. Op die manier wordt een plek gecreëerd waar mensen zich kunnen ontplooiën, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Toekomstvisie.

3.4.3 Woonvisie Oude IJsselstreek 2018

Met de Woonvisie formuleert de gemeente een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda, waar mogelijk gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). De Woonvisie uit 2018 is een actualisatie van de Woonvisie uit 2008. De toenmalige ambitie is nog steeds geldig: vitale kernen, gevarieerde nieuwbouw en nieuwe vestigers vinden.

Ten tijde van het opstellen van de Woonvisie was de situatie met betrekking tot de kwalitatieve woningbehoefte als volgt. De bevolkingsontwikkeling in de Achterhoek voor de komende decennia is duidelijk: tot circa 2025 neemt het aantal huishoudens nog licht toe, daarna komt de uitstroom van de naoorlogse babyboomgeneratie (1945-1970) op gang. Het aantal woningen dat in de Achterhoek per jaar vrij komt door overlijden (circa 1.600) is nu nog in evenwicht met de instroom van starters op de woningmarkt.

De komende decennia neemt de uitstroom toe, terwijl de instroom niet toeneemt. Dit betekent dat er een flink overschot in de woningvoorraad ontstaat, wat slechts enigszins kan worden gedempt door instroom van buiten de regio.

- 2015-2025: 1.600 / jaar
- 2025-2035: 2.200 / jaar
- 2035-2045: 2.800 / jaar

Het aantal woningen dat de gemeente nog kan toevoegen aan de woningvoorraad is vastgelegd in de Beleidsnota Woningbouwplanning (raadsbesluit 24 november 2016). Hierin is het aantal plannen voor nieuwbouw teruggebracht tot het aantal dat nodig is voor het opvangen van de lichte groei tot 2025. De gemeente doet dit omdat lering is getrokken uit de ervaring in Zuid Limburg en Oost Groningen, waar de krimp veel eerder en met vrij heftige gevolgen heeft toegeslagen. Maar ook op een andere wijze valt te leren van deze krimpregio's. Zo worden in Limburg slechte particuliere woningen door corporaties opgekocht, opgeknapt voor verhuur en op termijn gesloopt (inponen, het omgekeerde van uitponen).

Beoordeling initiatief

Uit onderzoek van Companen uit 2019 blijkt, in tegenstelling tot de Woonvisie 2018, dat er in de regio Achterhoek nog steeds behoefte is aan nieuwe woningen. Door het woningtekort stagneert ook de doorstroming. Dat betekent dat de vraag naar woningen hoger is dan ten tijde van het opstellen van de Woonvisie werd aangenomen. Dat betekent dat het toevoegen van de recreatiewoningen van 't Isselt aan de woningvoorraad, ingespeeld wordt op de behoefte naar meer woningen. Daarbij wordt opgemerkt dat de woningen in 't Isselt al jarenlang bewoond worden. Indien de bewoners elders



huisvesting moeten vinden in de gemeente, dan neemt de behoefte toe met 67 woningzoekenden. Deze woningen zijn in de gemeente op korte termijn niet beschikbaar. Met het bestemmen van de recreatiewoningen naar reguliere woningen wordt, getuige de voltallige bereidheid van de eigenaren, aangetoond dat er behoefte is om de recreatiewoningen te bestemmen als reguliere woningen. Hiermee wordt op passende wijze invulling gegeven aan een behoefte. Dat is in lijn met de Woonvisie en daardoor is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Oude IJsselstreek.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

In de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw wordt aanbevolen om lokaal een kader vast te stellen over de ruimtelijke inpassing van nieuwbouw binnen de bebouwde kom en in het buitengebied. Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad vervolgens de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld. De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vormt samen met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor Woningbouw' de kaders voor nieuwe woningbouwplannen. Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria en de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria beschikt de gemeente over een compleet kader waarmee nieuwe woningbouwplannen kunnen worden getoetst en kan de gemeente sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Uit de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' blijkt dat de aantoonbare (woning)behoefte voor de komende jaren vooral bij het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen ligt, de gemeente wil hier dan ook extra op inzetten. Voor het starterssegment ligt de nadruk logischerwijs met name bij de betaalbaarheid. De levensloopgeschikte woningen zijn voor de doelgroep senioren bedoeld, daarbij gaat het om woningen waarbij (minimaal) alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloers aanwezig zijn. Het bouwen van woningen op locaties met leegstaand vastgoed heeft de voorkeur. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik gaat woningbouw op inbreidingslocaties voor op uitbreiding aan de randen van onze kernen.

Beoordeling initiatief

Binnen het woningbouwbeleid is de afgelopen periode ingezet op 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Daarbij is onder andere aandacht voor doelgroepen en de wijze waarop woningen worden gerealiseerd. Omdat in voorliggend plan sprake is van bestaande eigendommen en niet van nieuwbouw, zijn de kwaliteitscriteria maar in beperkte mate relevant. Aansluitend op de kwaliteitscriteria is in voorliggend plan sprake van het benutten van bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

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

3.4.5 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

Voorliggend plan sluit aan de op de uitgangspunten uit de 'Visie op landschap, natuur en groene kernen'. Uitgangspunt is dat het groene karakter behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Met voorliggend plan, waar het groene karakter van 't IJssel in bestemmingen en bijbehorende regels is geborgd door een beeldkwaliteitplan als voorwaardelijke verplichting te koppelen aan de regels, wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van de groene kwaliteiten van de gemeente.

Conclusie

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

3.4.6 Klimaatagenda

De gemeente Oude IJsselstreek heeft in december 2021 de Klimaatagenda 2022 – 2026 vastgesteld. Doel van deze klimaatagenda is dat de gemeente en haar inwoners zijn voorbereid op de effecten van de veranderingen van het klimaat. Omdat het plan niet voorziet in grootschalige ruimtelijke ingrepen zijn de fysieke maatregelen die genomen worden binnen de planlocatie vooralsnog beperkt. In de Klimaatagenda is echter opgenomen dat wordt onderzocht op welke wijze in bestaande woonwijken maatregelen genomen kunnen worden om wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen.

Beoordeling initiatief

Door de manier van bestemmen wordt met voorliggend plan al ingespeeld op de veranderingen van het klimaat door de functie 'groen' een prominente plek te geven in de wijk. Een belangrijk deel van de planlocatie heeft een groene bestemming of een tuinbestemming waar bebouwing niet mogelijk is. Dit draagt bij aan het tegengaan van hittestress, vergroot de mogelijkheid om water binnen de planlocatie te infiltreren en het groen draagt ook bij aan de biodiversiteit.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Klimaatagenda.

3.4.7 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

Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de recreatieve functie van 67 recreatiewoningen naar 67 reguliere woningen. Met dit plan worden geen grootschalige ruimtelijke ingrepen voorzien die invloed hebben op de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing. Uitgangspunt in het plan is dat de bestaande bouwmassa en verschijningsvorm van de (recreatie)woningen behouden blijven. Dat gebeurt door het bouwvlak niet te vergroten en de bestaande goot- en nokhoogten te respecteren. Wel is een nieuwe bijgebouwenregeling van toepassing, in aansluiting bij de nieuwe functie.



Uitgangspunt daarbij is dat de uitstraling van het hoofdgebouw gerespecteerd blijft. Daarom is een voorgevelrooilijn opgenomen waar niet voor mag worden gebouwd en zijn (nieuwe) bijgebouwen pas op een meter achter de voorgevelrooilijn toegestaan. Hiermee is, in combinatie met het behoud van de groenstructuur en de groene erfafscheidingen binnen de planlocatie, sprake van behoud van het bestaande karakter van 't Isselt en van een goede ruimtelijke ordening.

Voorgaande is vastgelegd in een beeldkwaliteitplan (zie bijlage 1) die als voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van dit omgevingsplan. Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitplan is welstand betrokken.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met welstand.



4. Omgevingsaspecten

4.1 Bodemkwaliteit

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 het kader van voorliggend plan is advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst heeft een analyse uitgevoerd ten aanzien van de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. deze analyse is als volgt.

In een ver verleden lijkt het terrein in gebruik geweest te zijn als terrein behorende bij een ijzergieterij en als schietterrein. De locatie is vanaf circa de jaren '50 tot circa 1994 in gebruik geweest als zwembad met buitenruimte en als sportterrein. In de periode na 1996 is het terrein in gebruik genomen voor recreatiedoeleinden waarbij het terrein bebouwd is met 67 recreatiewoningen.

Voor zover bekend hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, met uitzondering van het gebruik als ijzergieterij en schietterrein (de exacte locatie is niet geheel duidelijk).

Op de locatie is, voor zover ons bekend, geen ondergrondse tank aanwezig geweest.

Op de locatie is in het kader van de ontwikkelingen in 1996 bodemonderzoek verricht (Witteveen + Bos d.d. 30 januari 1996). Het onderzoeksgebied heeft betrekking op het gehele gebied dat nu ook in beschouwing is genomen. De onderzoeksresultaten wijzen op een niet tot licht verontreinigde locatie waarbij de aangetroffen gehalten niet belemmerend zijn voor het voorgenomen gebruik. Hoewel dat niet met documenten kan worden onderbouwd zijn (op basis van de samenvatting uit het BIS) waarschijnlijk de aangetroffen verontreinigingen (gerelateerd aan puinverharding) verwijderd bij de herinrichting van het terrein in 1996.

Voor deze locatie is geen melding voor het toepassen of opslaan van grond bekend.

Uit de beschikbare luchtfoto's en de asbestdakenkaart blijkt dat er geen indicatie is voor de aanwezigheid van asbesthoudende dakbedekking.

Ter plaatse van de locatie is in 1996 verricht. Het onderzoek is wel gedateerd, maar gezien het gebruik sinds die tijd (recreatiewoningen) kan worden aangenomen dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaats gevonden en dat ondanks de ouderdom van het onderzoeksrapport dit alsnog voldoende actualiteitswaarde heeft. Met het onderzoek zijn alle verdenkingen onderzocht en zijn in de bodem zijn geen afwijkende waarden gemeten die een belemmering kunnen zijn voor de gewenste ontwikkeling. Het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek is niet nodig. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de toekomstige functie als wonen en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Daarnaast is het goed te melden dat de uitvoerende firma BAM voor de aanleg van glasvezel op 't Isselt in 2020 eveneens over een schone grondverklaring beschikte omdat deze zonder haar werkzaamheden niet zou hebben mogen uitvoeren.

Conclusie

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



4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

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.

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:

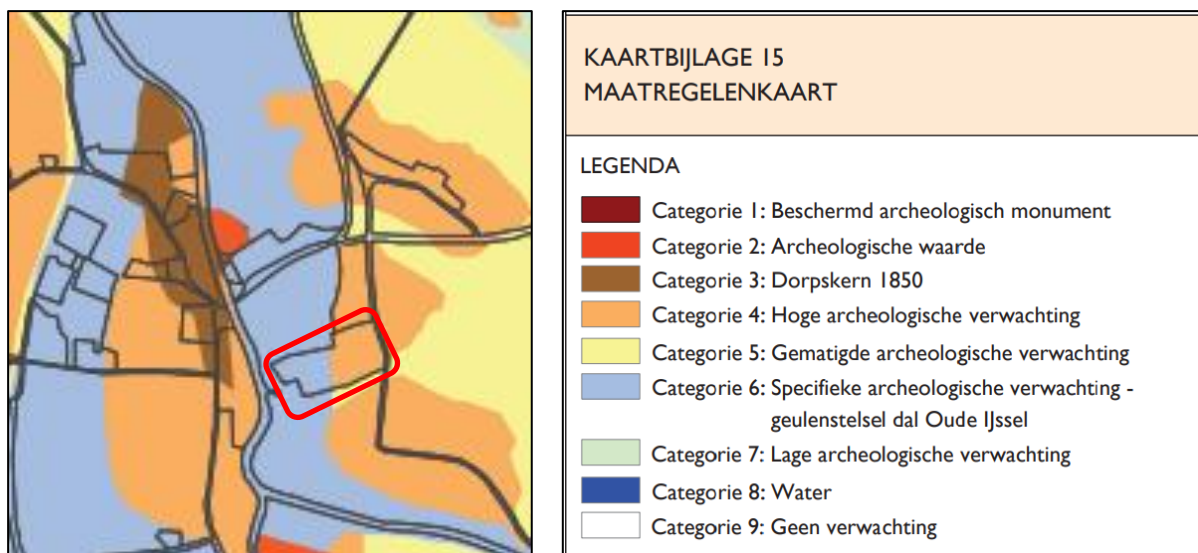
- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

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

Archeologie

De gemeente Oude-IJsselstreek heeft beleid omtrent archeologie vastgelegd in het beleidsdocument ‘Cultuurhistorische inventarisatie, waarden-, verwachtingen-, en maatregelenkaart als basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Oude IJsselstreek’. Dit beleidsdocument is vastgesteld op 5 maart 2015. Op de waardenkaart worden verschillende archeologische verwachtingen onderscheiden. Op het volgende kaartbeeld is het plangebied weergegeven binnen het rode kader. Hieruit blijkt dat een deel van het plangebied een ‘Hoge archeologische verwachting’ (categorie 4) heeft en deels in het gebied ‘Specifieke archeologische waarde - geulenstelsel dal Oude IJssel’ (categorie 6) ligt.



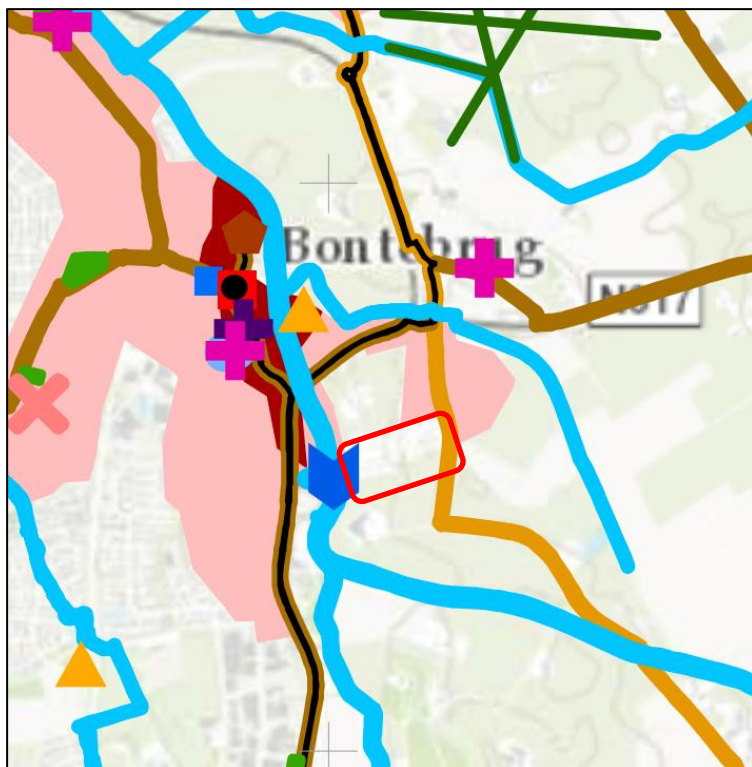
Afbeelding 5. Uitsnede archeologische verwachtingenkaart.

Een archeologisch onderzoek in gebieden die zijn aangeduid met 'Specifieke archeologische waarde - geulensysteem dal Oude IJssel' (categorie 6) is nodig op het moment dat de bodemingrepen groter zijn dan 5.000 m². Voor een 'Hoge archeologische verwachting' (categorie 4) geldt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 250 m² en de groundbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld.

Voorliggend plan is overwegend conserverend van aard. Per kavel kan het oppervlak aan bijgebouwen wel toenemen, maar niet over een oppervlakte van 250 m² of meer. In dit omgevingsplan wordt dit niet toegestaan. Hierdoor is het plan op basis van het aspect 'archeologie' uitvoerbaar.

Cultuurhistorie

De gemeente Oude-IJsselstreek heeft beleid omtrent cultuurhistorie vastgelegd in het beleidsdocument 'Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oude IJsselstreek', vastgesteld op 5 maart 2015. Voorliggend plan voorziet niet in ruimtelijke ingrepen die eventueel aanwezige waardevolle cultuurhistorische elementen negatief beïnvloeden. Van cultuurhistorisch waardevolle elementen is op basis van onderstaande cultuurhistorische waardenkaart geen sprake.



Afbeelding 6. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.

Binnen het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van monumenten of van karakteristieke gebouwen die bijzondere bescherming behoeven. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van gebieden die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Evenmin wordt afbreuk gedaan aan de landschappelijke waarden in het binnen het plangebied gelegen cultuurlandschap. Wel wordt met voorliggend plan het groene karakter van het gebied geborgd, dat wordt gedaan door delen van het plangebied te bestemmen met de bestemming 'Groen – landschappelijke waarden', door in de regels op te nemen dat erfafscheidingen in de vorm van groene beplanting moeten worden uitgevoerd en door niet voor de voorgevelrooilijn van de bestaande (recreatie)woningen te bouwen.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' uitvoerbaar.

4.3 Natuur

Wettelijk kader

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, mogelijkwerwijs 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

Soortenbescherming

Voorliggend plan is overwegend conserverend van aard. Het plan voorziet in de wijziging van het gebruik van bestaande gebouwen en in een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen, niet in (grootschalige) ruimtelijke ingrepen. De wijziging van de gebruiksfunctie en de extra bebouwingsmogelijkheden zijn dusdanig beperkt, dat redelijkerwijs aannemelijk is dat dit niet leidt tot een aantasting of verstoring van het leefgebied van beschermde soorten. Onderzoek is daarom niet nodig. Wel geldt de algemene zorgplicht ten aanzien van beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Natura2000

Met het onderdeel gebiedenbescherming worden binnen de Wet natuurbescherming de Natura 2000-gebieden beschermd. Voor alle gebieden gelden instandhoudingsdoelstellingen. De kern van de bescherming is dat deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar mogen worden gebracht.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies hebben hier soms een andere benaming voor. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Wanneer bij een ontwikkeling mogelijke effecten op het Natuurnetwerk denkbaar zijn, is het noodzakelijk een Natuurnetwerk-toetsing uit te voeren.

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of in Natura2000-gebied. Door de tussenliggende afstand, aard en schaal van het plan ten opzichte van dergelijke gebieden kunnen negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk en Natura2000-gebieden worden uitgesloten. Voorliggend plan is vrij conserverend van aard. In de bestaande situatie is planologische gezien sprake van een recreatiepark. Deze functie wordt gewijzigd in een woonbestemming. Het voorziene gebruik leidt niet tot significant extra belasting op de omgeving waar het gaat om licht, geluid of verkeersbewegingen.

Stikstof

Om uit te sluiten of het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden, heeft een stikstofonderzoek plaatsgevonden. Daarbij is alleen gekeken naar de gebruiksfase, omdat van aan bouwfase vanwege het conserverende karakter geen sprake is. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 2 en 2a van deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van voorliggend plan geen toename van stikstofdepositie op natuurgebieden plaatsvindt.

Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.



4.4 Geluid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (zoals wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

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 bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied 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 geluidaandachtsgebied aanvaardbaar zijn. De geluidsbelasting is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5.78t Bkl.



Toetsing

Voorliggend plan voorziet in het herbestemmen van recreatiewoningen naar reguliere woningen. Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Daarom is onderzocht of de woningen binnen de invloedssfeer van omgevingsgeluid liggen.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van industrielawaai, railverkeerslawaaï, en luchtverkeerslawaaï. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï geldt het volgende. Een overschrijding van de voorkeurswaarden voor geluid is niet te verwachten. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Ulft waar een 30-km regime geldt. Gezien het karakter van de Voorstsestraat (met name bedoeld voor bestemmingsverkeer en uitgevoerd in asfalt) is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet te verwachten. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt en asfalt zorgt niet voor extra lawaaï. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Omdat voorliggend plan een bestaand gebruik dat al sinds 1996 aanwezig is planologisch mogelijk maakt, is er feitelijk geen sprake van een nieuwe situatie. In deze periode heeft het feitelijke gebruik niet geleid tot negatieve impact van geluidsaspecten op het woon- en leefklimaat van bewoners.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Akoestiek' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.5 Luchtkwaliteit

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 zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.



2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Onder de standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit, worden volgens artikel 5.54 Bkl de volgende activiteiten bedoeld:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruik functies: ten hoogste 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of ten hoogste 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
- Gebouwen met een kantoorfunctie: ten hoogste 100.000 m² bruto-vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, ten hoogste 200.000 m² bruto-vloeroppervlak bij twee ontsluitingswegen.
- Zowel gebouwen voor een kantoorfunctie als een woonfunctie:
 - o één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 die samen opgeteld kleiner of gelijk zijn aan 1,2; of
 - o twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties;
- Het telen van gewassen in open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt.
- Het telen van gewassen in niet-verwarmde kassen of verwarmde kassen niet groter dan 2ha.
- Het telen van gewassen in een gebouw, anders dan een kas, voor zover het gaat om witlofrefk of teelt van eetbare paddenstoelen.

Toetsing

De gemeente Oude IJsselstreek ligt buiten de aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit, zodat het aspect luchtkwaliteit in beginsel slechts marginaal hoeft te worden getoetst. Er is immers geen sprake van de aanleg van auto(snel)wegen of tunnelbuistrajecten. Dat betekent dat alleen een afweging moet plaatsvinden of ter plaatse van de locatie sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. In dit geval is dat zo, omdat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van rijksomgevingswaarden. Dit blijkt uit de beschikbare informatie op het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. Op toetspunten langs wegen wordt ruimschoots voldaan aan de rijksomgevingswaarden en in de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig met een PM10-emissie van 800 kg per jaar of meer. Verder draagt de ontwikkeling niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het plan, dat conserverend van aard is, valt niet binnen de getalsmatige grenzen van de standaardgevallen (1.500 woningen)

Conclusie

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

4.6 Geur

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

Voorliggend plan voorziet in de transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen. Beide zijn milieugevoelige functies. Omdat de recreatieve functie reeds was toegestaan en hier een andere milieugevoelige functie voor terug komt, is er geen sprake van een nieuwe situatie. Feitelijk ook niet, omdat er al tientallen jaren gewoond wordt. De wijziging van het omgevingsplan heeft daarom geen negatief effect op de omgeving. Andersom ervaren de bewoners geen effecten uit de omgeving.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich wel een veehouderij. In de volgende paragraaf is het effect van dit bedrijf vanuit het aspect 'geur' beschouwd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van hinder.

Conclusie

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

4.7 Milieubelastende activiteiten

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.

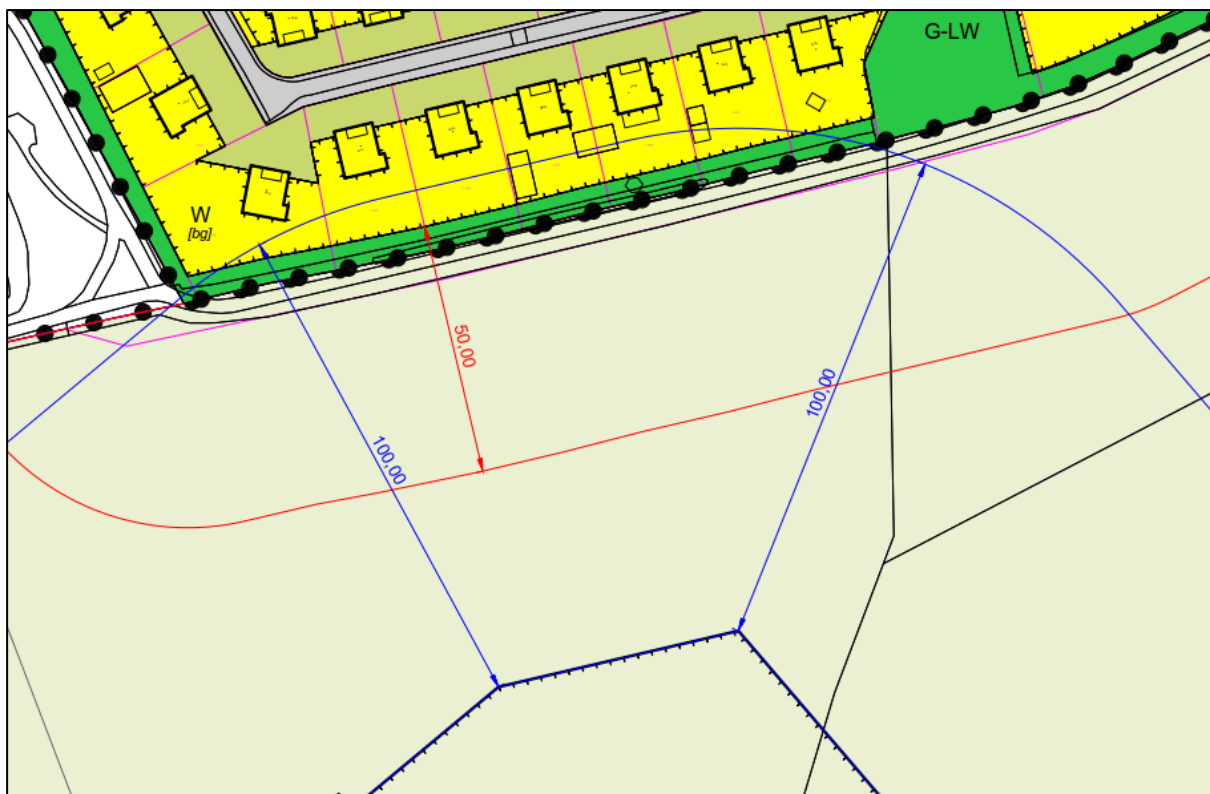


Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan de noord-, west- en oostzijde voornamelijk woningen. Omliggende woningen hebben geen milieukundige impact op het plan. Andersom geldt dat de voorziene woningen ook geen milieukundige impact op omliggende woningen hebben.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt op ruim 100 meter een perceel met een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen activiteiten mogelijk die vanuit milieukundig oogpunt effect hebben op de woningen binnen het plangebied of andersom. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich aan de Voorstsestraat 52 een agrarisch rundveebedrijf. In artikel 5.92 Bkl is opgenomen dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.97 van het Bkl is opgenomen dat een omgevingsplan dat regels bevat op grond van subparagraaf 5.1.4.6.2 (zuiveringstechnische werken), 5.1.4.6.3 (houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf) of 5.1.4.6.4 (geur door agrarische activiteiten), één of meer 'bebouwingscontouren geur' aanwijst. De aan te houden afstand van 100 meter wordt op grond van artikel 5.112 Bkl (afstand bij het houden van landbouwhuisdieren) en van artikel 5.120 Bkl en artikel 5.123 Bkl (afstand bij o. a. het opslaan van vaste mest en drijfmest) bepaald, mede aan de hand van de ligging van het geurgevoelig gebouw binnen of buiten de hiervoor genoemde 'bebouwingscontour geur'.

In voorliggend plan is sprake van een woonfunctie binnen 100 meter van het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het plangebied. Op de volgende afbeelding is aangegeven dat de aanwezige woningen buiten de contour van 100 meter van het bouwvlak liggen, maar dat zich binnen het bouwvlak wel gebouwen kunnen bevinden.



Afbeelding 7. Afstand tussen woning en agrarisch bouwvlak.



Om te voorkomen dat de agrariër wordt belemmerd in de bedrijfsactiviteiten is op de verbeelding van het omgevingsplan een contour opgenomen. Binnen de begrenzing van de contour zijn geen geurgevoelige functies toegestaan. Dit is in de regels van het omgevingsplan geborgd.

Conclusie

Vanuit het aspect 'milieubelastende activiteiten' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.8 Omgevingsveiligheid

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.

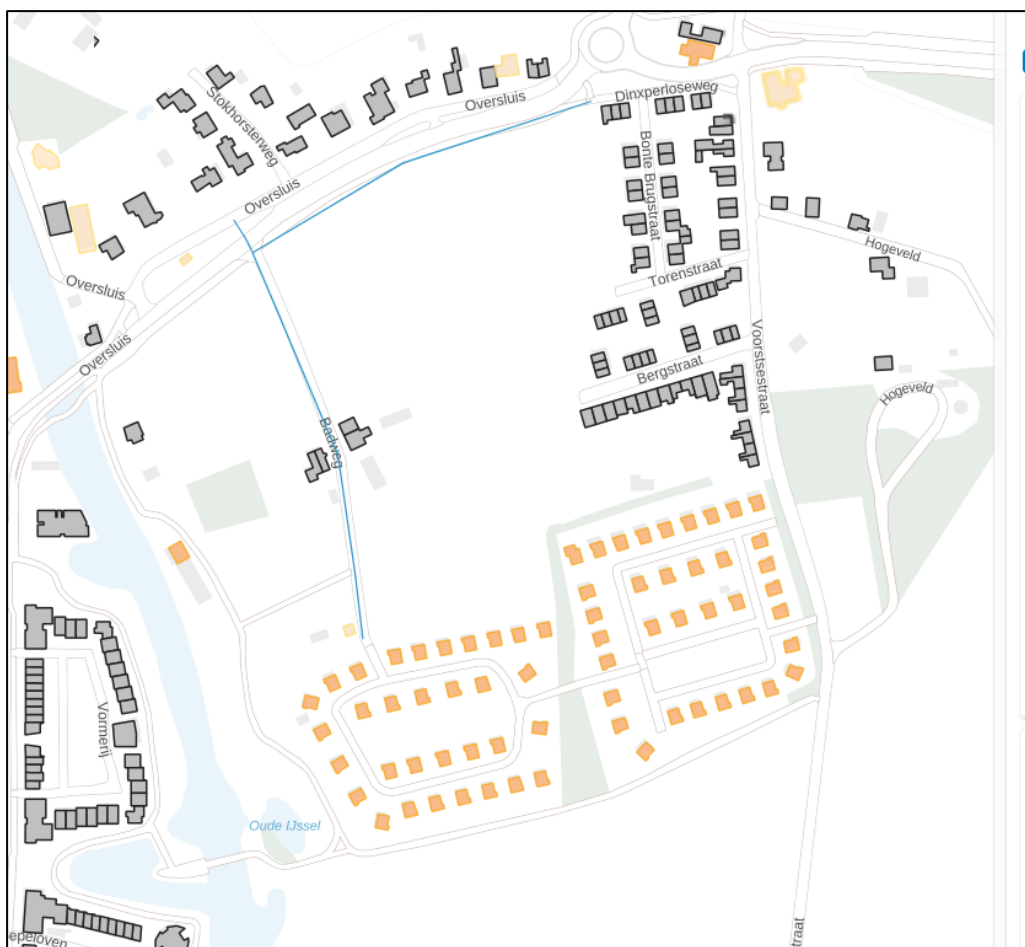
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar (Kaarten | Atlas Leefomgeving). 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

In het kader van het initiatief is de risicokaart geraadpleegd. Op de volgende afbeelding is die weergegeven. Hieruit blijkt dat zich in de buurt van het plangebied geen risicobronnen bevinden.



Afbeelding 8. Plangebied t.o.v. risicobronnen in de omgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Omgevingsveiligheid' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.9 Water

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 er langs. 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

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt. In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Uit deze watertoets, die als bijlage 3 is opgenomen, blijkt dat het plan waterschapsbelangen raakt maar dat de korte procedure doorlopen moet worden.

Uitgangspunten voor het plan

Watersysteem

Het plan voorziet in het herbestemmen van bestaande bebouwing van een recreatiewoning naar een reguliere woning. Dit heeft geen impact op de afvoer vuil water. Vuil water wordt, net zoals dat in de bestaande situatie het geval is, via de bestaande riolering afgevoerd. In het kader van voorliggend plan is onderzocht of de riolering kwalitatief nog functioneert. Hieruit is gebleken dat dit het geval is. Het omzetten van recreatief gebruik naar woongebruik is derhalve zonder aanpassingen aan het bestaande riool mogelijk. Het riool wordt overgedragen aan de gemeente.

Ten gevolge van voorliggend plan neemt de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen en vergunningsvrije bouwwerken toe. Dat kan leiden tot extra verhard oppervlakte. De kavels waarop de bebouwing staat zijn ruim opgezet en voorzien van tuinen. Uitgangspunt van dit plan is dan ook dat hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd in de bodem.



Waterkwaliteit

Het plan is grotendeels conserverend van aard. Het gebruik van bestaande recreatiewoningen verandert en de mogelijkheid ontstaat om meer bijgebouwen te realiseren. Er worden bij de uitvoering van het plan geen uitlogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.

4.10 Mobiliteit en parkeren

Wettelijk kader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plangebied goed bereikbaar is en dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente gebruik gemaakt van de het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2012-2020' van de gemeente Oude IJsselstreek die is gebaseerd op kengetallen van het CROW. Het CROW hanteert op basis van functie en ligging de te verwachten verkeersgeneratie en parkeerbehoefte waar een initiatief aan dient te voldoen.

Toetsing

In het kader van voorliggend plan is beoordeeld of het wijzigen van het omgevingsplan van een recreatieve functie naar een woonfunctie leidt tot verkeerskundige problemen of parkeerproblemen.

Verkeer

In de bestaande situatie is sprake van een recreatiepark met 67 recreatiewoningen. Het park kan worden gezien als een bungalowpark met huisjes. Om te bepalen welke verkeersgeneratie het huidige plan heeft, wordt aangesloten bij de systematiek van de CROW. Op basis van de CROW-normering geldt voor een bungalowpark (huisjescomplex) een verkeersgeneratie van 2,2 per bungalow per dag. Op basis van 67 recreatiewoningen is dat afgerond 148 verkeersbewegingen.

In de nieuwe situatie is sprake van 67 vrijstaande woningen. De verkeersgeneratie van vrijstaande woningen in de rest van de bebouwde kom bedraagt 8,2 per woning per etmaal. Dat komt neer op een totaal van (afgerond) 550 verkeersbewegingen. Per saldo is er sprake van een toename van 402 verkeersbewegingen. De bestaande ontsluiting van het plangebied aan de Voorstsestraat kan deze extra verkeerbewegingen eenvoudig verwerken. Daarbij wordt opgemerkt dat deze toename feitelijk een theoretische toename is. In de praktijk wordt er al jarenlang gewoond op 't Isselt en heeft dat nog nooit tot problemen ten aanzien van de verkeersgeneratie geleid.

Parkeren

Bij het wijzigen van het omgevingsplan wijzigt formeel de functie van de gebouwen op het terrein van recreatie naar woningen. Om die reden moet het plan getoetst worden aan de parkeernormennota. In het kader van de parkeeropgave is een parkeeradvies uitgebracht. Zie bijlage 4. Het advies en de hieruit opgevolgde maatregelen zijn hierna weergegeven.

In de bestaande situatie is sprake van een recreatiepark met 67 vakantiehuisjes. Parkeren wordt op eigen terrein en in de openbare ruimte opgelost. De praktijk is dat er niet wordt gerecreëerd maar al tientallen jaren wordt gewoond. Met dit plan wordt het feitelijke wonen planologisch mogelijk gemaakt. Daarom is gekeken naar de wijze waarop de parkeeropgave van de 'nieuwe' woonfunctie opgelost kan worden.

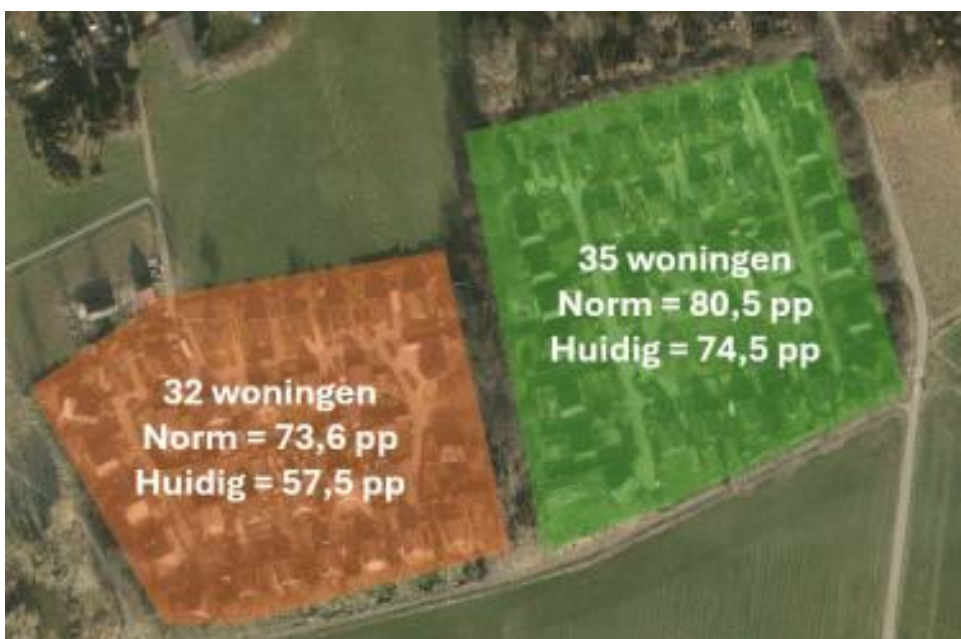


Voor het park geldt dat er enkel vrijstaande koopwoningen aanwezig zijn, hiervoor geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplek per woning (2 voor gebruikers/bewoners, 0,3 voor bezoekers). Zie onderstaande uitsnede uit de Nota Parkeernormen.

Uift & Varsseveld						
Functie	Eenheid	Centrum	Schil	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Wonen						
Koop, huis, vrijstaand	Per woning	1,8	2,1	2,3	2,4	0,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	Per woning	1,7	2,0	2,2	2,2	0,3
Koop, huis, tussen/hoek	Per woning	1,5	1,8	2,0	2,0	0,3
Koop, appartement, duur	Per woning	1,6	1,9	2,1	2,1	0,3

Het park bevat in totaal 67 woningen. Dit houdt in dat er op basis van de parkeernormen nota 154 (67 * 2,3) parkeerplekken aanwezig moeten zijn. Voor het berekenen van het aantal parkeerplekken in de bestaande situatie, wordt onderstaande tabel (tabel 1, uit de parkeernormennota) gehanteerd t.a.v. aanwezige parkeerplekken op eigen terrein. Parkeerplekken in de openbare ruimte worden per stuk meegerekend.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage	2	1,5	Oprit min. 11,0 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	2	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0	
Garagebox (niet bij woning)	1	0	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,5	Oprit min. 11,0 meter diep
Garage met dubbele oprit	3	2	Oprit min. 4,5 meter breed





Uit de telling blijkt dat er in de bestaande situatie 132 parkeerplekken aanwezig zijn. Zie voorgaande kaart. Er moeten 154 plekken aanwezig zijn, wat maakt dat er een theoretisch tekort is van 22 plekken.

Kijkend naar het toetsingskader uit de Nota Parkeernormen, komen we in het stappenplan terecht op de trede 'Kan aan de parkeereis voldaan worden door het aanleggen van openbare parkeerplaatsen'. Deze vraag zal met 'Ja' moeten worden beantwoord om een positief advies vanuit verkeer te kunnen geven. Zo niet, resteert de mogelijkheid om een integrale afweging te maken en op basis daarvan de omgevingsvergunning wel of niet te verlenen.

In het kader van voorliggend plan is gekeken of het mogelijk en noodzakelijk is om de 22 plekken die theoretisch tekort komen te realiseren. Hieruit blijkt dat het realiseren van de plekken niet noodzakelijk en niet wenselijk is. In de eerste plaats is er sprake van een planologische wijziging van de bestemming. Het feitelijk gebruik van het plangebied verandert niet. Omdat in de bestaande situatie geen sprake is van parkeeroverlast ten gevolge van te weinig parkeerplaatsen, is er geen behoefte aan extra parkeerplaatsen. Een parkeerdrukmeting heeft dit ook aangetoond. Uit de meting blijkt dat er voldoende overschot in openbaar gebied is om de parkeervraag op te vangen. Er is op verschillende maatgevende momenten een hele lage bezettingsgraad van de parkeerplaatsen. De parkeerdrukmeting is als bijlage 5 van deze motivering opgenomen.

Verder is het uitgangspunt van het plan dat er sprake is van een groen karakter. Het (onnodig) realiseren van extra parkeerplaatsen gaat ten koste van het groene karakter van 't Isselt. Dat is niet wenselijk.

Als laatste is het onnodig realiseren van extra parkeerplaatsen kostbaar en is er sprake van kapitaalvernietiging als er parkeerplaatsen worden gerealiseerd die niet nodig zijn.

Om voorgaande redenen wordt met dit plan op basis van voldoende valide argumenten afgeweken van het parkeerbeleid dat alle parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Conclusie

Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

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.

Omdat sprake is van een conserverende situatie en ten behoeve van het plan geen bodemkundige ingrepen gedaan hoeven te worden, spelen kabels en leidingen geen rol.

4.12 Milieueffectrapportage

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 gezien 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 ontwikkeling is niet opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven onder categorie J11 in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Verder is zoals blijkt uit paragraaf 4.3 geen passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig, zodat ook op basis hiervan geen sprake is van plan-m.e.r.-(beoordelings)plicht.

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. door vertaald 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 de artikelen 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. Er spelen in deze omgeving daarnaast geen specifieke gezondheidsrisico's ten aanzien van elektromagnetische straling, laagfrequent geluid of blootstelling aan toxische stoffen. Door voorliggend initiatief worden tevens geen significante gezondheidseffecten veroorzaakt. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid 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 nog in ontwikkeling, zodat is getoetst aan algemene uitgangspunten.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in het gebruik van oorspronkelijke recreatiewoningen ten behoeve van regulier wonen. Bestaande bebouwing wordt duurzaam gebruikt. Omdat sprake is van een overwegend conserverend karakter (omdat het gebruik zich al jaren voordoet) kent het plan geen grootschalige duurzaamheidsmaatregelen.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan

4.15 Spuitzonering

Er geldt geen wettelijke verplichting om afstand te houden tussen milieugevoelige functies (zoals wonen) en agrarische gronden waar gebruik kan worden gemaakt van gewasbescherming. Op basis van jurisprudentie van de Raad van State wordt bij het realiseren van nieuwe milieugevoelige functies een richtlijn van 50 meter aangehouden tussen agrarische percelen en de nieuwe milieugevoelige objecten vanwege mogelijke gevolgen voor de gezondheid door het gebruik van bestrijdings- en/of gewasbeschermingsmiddelen. Bij een bestaande situatie geldt deze richtafstand niet. In het kader van voorliggend plan wordt geen spuitzonering opgenomen. De afweging daarvoor is als volgt.

De aangrenzende agrarische bedrijven hebben het recht op voortzetting van het bestaande, legale gebruik van hun gronden. Dit belang wordt onderkend en betrokken bij de besluitvorming. Hoewel planologisch sprake is van een functiewijziging naar wonen, leidt deze wijziging feitelijk niet tot de toevoeging van nieuwe milieugevoelige objecten. Recreatiewoningen worden in het kader van milieuzonering en blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen in beginsel als vergelijkbaar gevoelig beschouwd als reguliere woningen. De feitelijke blootstellingssituatie wijzigt daarmee niet.

Binnen het plangebied is gedurende een periode van meer dan 17 jaar sprake van feitelijk gebruik voor bewoning, zij het op recreatieve basis. Deze situatie is door het bevoegd gezag actief gedoogd. Tegelijkertijd zijn al de omliggende agrarische percelen (voornamelijk grasland/weilanden) gedurende deze periode onafgebroken en legaal in gebruik geweest. Van een nieuwe ruimtelijke confrontatie tussen functies is derhalve geen sprake.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het opnemen van een spuitzone in dit specifieke geval niet noodzakelijk is voor het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, noch voor



de bescherming van de omliggende agrarische bedrijfsvoering. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat:

- geen sprake is van een verslechtering van de bestaande situatie;
- de feitelijke blootstelling niet toeneemt;
- en de agrarische gebruiksmogelijkheden niet verder worden beperkt.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'spuitzonering' uitvoerbaar.



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, verbeelding, waarbij de planregels 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: regels ter bescherming van waarden en objecten. Hierin zijn regels opgenomen ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.
- Hoofdstuk 5: overgangsrecht.

5.2 Toedelen van functies aan locaties

In voorliggend TAM-omgevingsplan zijn de volgende functies van toepassing.

Groen

Een locatie die is aangewezen als 'Groen' heeft onder andere de functies groenvoorzieningen en plantsoenen, wegen, voet- en fietspaden. Het openbaar groen dat centraal in het plangebied ligt en waar ook parkeerplaatsen aanwezig zijn heeft deze functie.

Groen – Landschappelijke waarde

Een locatie die is aangewezen als 'Groen – Landschappelijke waarde' heeft onder andere de functies groenvoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en instandhouding van de landschappelijke waarden, bestaande uit een karakteristiek beplantingsbeeld en een karakteristiek reliëf. Deze functie ligt op de gronden rondom de woningen en hebben als doel het behoud van het groene karakter.

Tuin

Een locatie die is aangewezen als 'Tuin' heeft de functies tuinen, wegen en paden en erf- en terreinafscheidingen. Deze functie ligt voor de woningen.



Verkeer – Verblijfsgebied

Een locatie die is aangewezen als 'Verkeer en verblijfsgebied' heeft onder andere de functies verblijfsgebieden, wegen en pleinen en voet- en fietspaden. De bestaande verkeersstructuur heeft deze functie behouden.

Wonen

Een locatie die is aangewezen als 'Wonen' heeft onder andere de functies wonen, aan huis verbonden beroepsactiviteiten, tuinen en erven en parkeer-, speel- en groenvoorzieningen. De woonfunctie geldt voor de 67 woningen binnen het plangebied. Over een deel van deze gronden zijn zones met betrekking tot geur en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen opgenomen.



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. Hiervoor is een plankostenscan gedaan, waarover gemeente en initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt. De initiatiefnemer heeft zich hierbij vergewist van de economische uitvoerbaarheid. Het voorliggende omgevingsplan heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek geen financiële consequenties. De plannen 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

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Dit is wettelijk vastgelegd in artikel 7.4 van de Omgevingsregeling. Ten behoeve van voorliggend plan heeft participatie plaatsgevonden.

De planlocatie is in onverdeeld eigendom van 67 eigenaren. Daarnaast is er een Stichting actief die de belangen van recreatiepark 't Isselt vertegenwoordigt. Het wijzigen van het omgevingsplan van de functie 'recreatie' naar de functie 'wonen' heeft impact op veel mensen. Overeenstemming en draagvlak voor de herbestemming is daarom belangrijk. De afgelopen jaren heeft het stichtingsbestuur van de Stichting Woonbelangen 't Isselt zich als vertegenwoordiging van de eigenaren ingezet om het recreatiepark om te zetten naar een woonwijk. Uitgangspunt daarbij was dat er sprake zou zijn van een volwaardige woonwijk. Hierover zijn de gemeente en de bewoners het eens geworden. Gedurende de voorbereidingsfase om tot voorliggend TAM-omgevingsplan te komen hebben diverse informatiemomenten met de bewoners plaatsgevonden.

Naast overeenstemming tussen de eigenaren, is het plan ook met omwonenden gedeeld. Vanuit de omgeving (bewoners aan de Badweg en de Voorstsestraat) is voorafgaand aan de omgevingsplanwijziging geen bezwaar geuit tegen de plannen. Met name het conserverende karakter van het plan ligt daar aan ten grondslag. In het kader van het ruimtelijk planproces is het concept omgevingsplan met omwonenden besproken.

Naast participatie met omwonenden en bewoners, is het plan ook gedeeld met de provincie en het waterschap. Beide partijen hebben ingestemd met het plan.

6.3 Procedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. Twee reclamanten hebben een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota die is opgenomen als bijlage 6 van deze motivering. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot enkele in de zienswijzennota benoemde wijzigingen in het plan.



-
- Bijlage 1. Beeldkwaliteitplan
 - Bijlage 2. Stikstofonderzoek
 - Bijlage 2a. Projectberekening
 - Bijlage 3. Digitale watertoets
 - Bijlage 4. Memo verkeer en parkeren
 - Bijlage 5. Parkeerdrukmeting
 - Bijlage 6. Nota van zienswijzen

