

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 23 april 2026

Zaaknummer : 1349830

Onderwerp: : Vaststelling TAM-omgevingsplan Buitengebied locatie Molenweg 19 en Den Dam 2, Breedenbroek

De raad wordt voorgesteld

1. Het TAM-omgevingsplan "Buitengebied, locatie Molenweg 19 en Den Dam 2 Breedenbroek" (met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.OP000005-VA01) ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Voor de locatie Molenweg 19 en Den dam 2 in Breedenbroek is een verzoek om herziening van het omgevingsplan gedaan om:

- Een functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' waarbij dit gedeelte in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijke gebruik als tuin.
- Een functiewijziging van een algemene bedrijfsfunctie naar een specifieke bedrijfsfunctie voor sport- en survivalrunactiviteiten.
- Het toestaan van klimtoestellen in het nabijgelegen bosje voor survivalrunactiviteiten.

Het huidige omgevingsplan geeft aan de gronden de functies 'Bedrijf' en 'Bos'. De ontwikkeling is hiermee in strijd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een procedure tot wijziging van het omgevingsplan in gang gezet.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 11 december 2025 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding geweest om ambtshalve wijzigingen aan te brengen op het ontwerp-omgevingsplan.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het vast te stellen omgevingsplan biedt een juridische en planologische basis voor een functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen', een functiewijziging naar een specifieke bedrijfsfunctie en het toestaan van klimtoestellen in het nabijgelegen bosje voor survivalrunactiviteiten aan de Molenweg 19 en Den Dam 2 in Breedenbroek.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1. *Een deel van de bedrijfsbestemming wordt gesaneerd*
Op de hoek van de Molenweg 19 en Den Dam 2 wordt een deel van de functie 'Bedrijf' gewijzigd naar 'Wonen'. Hierdoor is er sprake van een beperkte afname van de functie 'Bedrijf' in het buitengebied. Met als gevolg dat de woning aan de Molenweg 19 ook planologisch een tuin tot zijn beschikking krijgt.

- 1.2. *Voor de bedrijfsactiviteiten wordt voldaan aan artikel 5.6.1 afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
De locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan dat de gemeente Oude IJsselstreek heeft sinds 1 januari 2024. Hierin staat dat het mogelijk is om onder bepaalde voorwaarden een afwijking te verlenen voor andere type bedrijven binnen een bedrijfsbestemming. Het gaat hierbij om artikel 5.6.1 afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aan de voorwaarden van artikel 5.6.1 is voldaan. Op basis van dit artikel zou een omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Doordat al een functiewijziging nodig is voor het omzetten van de functie 'Bedrijf' naar 'Wonen' is het logisch om de afwijking op basis van artikel 5.6.1 direct mee te nemen in deze wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor is dan ook gekozen.
- 1.3. *Er heeft verevening plaatsgevonden voor het toestaan van klimtoestellen in het nabijgelegen bosje*
In het nabijgelegen bosje met de functie 'Bos' staan klimtoestellen die worden gebruikt voor de sport- en survivalrunactiviteiten van het bedrijf. Dit is in strijd met het omgevingsplan. Echter, binnen de functie 'Bos' is ook extensief (dag)recreatief medegebruik toegestaan. Hieronder wordt verstaan: "Recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen, paardrijden en daarmee gelijk te stellen activiteiten dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden alsmede rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair." Incidentele sportactiviteiten en klimtoestellen sluiten hier deels op aan.

Om de klimtoestellen te legaliseren dient er dan wel sprake te zijn van verevening (op basis van de notitie Uitbreiding niet-agrarische bedrijven in het buitengebied) en zal aangetoond moeten worden dat er kan worden voldaan aan het wettelijk kader voor flora en fauna (in argument 1.4 wordt nader ingegaan op het wettelijk kader voor flora en fauna). Doordat sporttoestellen niet aan te merken zijn als bedrijfsgebouwen, maar als bouwwerken geen gebouw zijnde, is gekozen om de twee keer 10% uitbreidingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' niet op te nemen in het nieuwe TAM-omgevingsplan. Hierdoor is het niet meer mogelijk om de bedrijfsbebouwing uit te breiden met circa 230m² maar worden de klimtoestellen gelegaliseerd en in het nieuwe TAM-omgevingsplan toegestaan binnen de functie 'Bos'.
- 1.4. *Het TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen voor een evenwichtige toedeling functies aan locaties*
Op basis van artikel 4.2 Omgevingswet dient een omgevingsplan te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voor het omzetten van de functie 'Bedrijf' naar 'Wonen' is aangetoond, middels een bodemonderzoek, dat de bodem voldoet aan de kwaliteit die behoort bij een woonfunctie. Voor de sport- en survivalactiviteiten is bijv. aangetoond dat dit voldoet aan de wettelijke geluidsnormen en dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgelost. Voor het toestaan van de klimtoestellen in het nabijgelegen bosje is uit flora en fauna onderzoek gebleken dat wordt voldaan aan het wettelijke kader voor het beschermen van de natuur. Voor de volledige motivering ETFAL wordt verwezen naar de motivering bij het TAM-omgevingsplan.
- 1.5. *De vaststelling van een omgevingsplan is een raadsbevoegdheid*
Op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet), wordt de functie van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden daaraan regels gegeven.

Kanttekeningen

- a. *Het toestaan van klimtoestellen in het nabijgelegen bosje voor survivalrunactiviteiten is maatwerk.*
Er is geen algemeen beleid voor het legaliseren en toestaan van klimtoestellen in de functie 'Bos'. Echter, de algemene lijn in het buitengebied is 'voor wat, hoort wat'. Dit is vormgegeven middels verevening (zie argument 1.3). Daarnaast is uit flora en fauna onderzoek gebleken dat wordt voldaan aan het wettelijke kader voor het beschermen van de natuur. Op basis hiervan is een maatwerkoplossing acceptabel.

Kosten, baten, dekking

De plankosten die voortkomen uit de gevoerde procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Doordat de inhoud van het plan niet valt onder een zogeheten 'aangewezen bouwplan', is de Legesverordening van toepassing. Het risico op nadeelcompensatie is afgedekt met een nadeelcompensatieovereenkomst.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het omgevingsplan ter inzage gelegd en bestaat de gelegenheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het omgevingsplan zes weken na bekendmaking onherroepelijk.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

- Initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het genomen raadsbesluit.
- De vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post Oude IJsselstreek, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

- Vast te stellen Regels, Motivering en Verbeelding op de kaart incl. bijlagen

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Laura Werger

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 23 april 2026

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-

Raadsvergadering d.d. 23 april 2026

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2026

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet

BESLUIT:

1. Het TAM-omgevingsplan "Buitengebied, locatie Molenweg 19 en Den Dam 2 Breedenbroek" (met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.OP000005-VA01) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 23 april 2026

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

L.J. Werger