

**Bestemmingsplan Beuningerstraat 36 te
De Lutte**

Gemeente Losser



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Beuningerstraat 36 te De Lutte

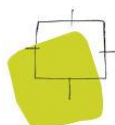
ONTWERP

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

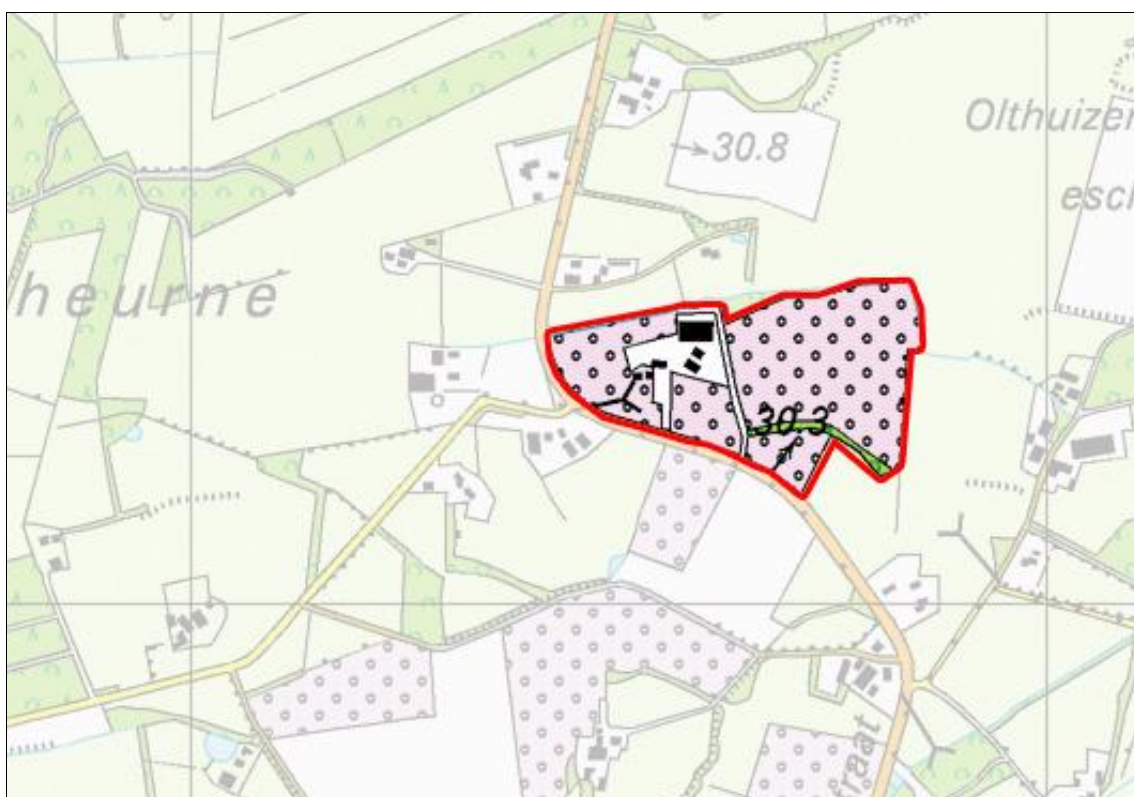
15 oktober 2012
Projectnummer 136.16.50.00.00

	DATUM	NUMMER
ONTWERP TER VISIE:		
VASTSTELLINGSBESLUIT:		
UITSpraak RAAD VAN STATE:		
ONHERROEPELIJK:		



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Losser, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Beschrijving van het plangebied	11
2.2	Beschrijving gebruik van het plangebied	13
3	Beleid	15
3.1	Provincie	15
3.1.1	Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik/SER-ladder	15
3.1.2	Ontwikkelingsperspectief	16
3.1.3	Gebiedskenmerken	16
3.2	Gemeente	18
4	Toets aan wet- en regelgeving	19
4.1	Geluidhinder	19
4.2	Milieuzonering	20
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Bodem en water	23
4.6	Ecologie	23
4.7	Archeologie	25
5	Juridische vormgeving	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Opzet van de regels	29
6	Economische uitvoerbaarheid	31
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Inleiding



John Kuipers (hierna te noemen: initiatiefnemer) exploiteert een boomkwekerij, tuincentrum annex hoveniersbedrijf in De Lutte, gemeente Losser. Het gebruik van het perceel, Beuningerstraat 36 is in de loop der jaren gewijzigd en past niet in het geldende bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het feitelijke gebruik bestemd.

Op 25 april 1995 heeft het college van burgemeester en wethouders middels artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (wijzigingsplan) een agrarisch bouwvlak op het plangebied gelegd. Het wijzigingsplan is op 31 mei 1995 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Een deel van het plangebied is gelegen in het eerdere bestemmingsplan 'Buitengebied 1985', het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 1991 (vastgesteld d.d. 25 augustus 1992), grotendeels goedgekeurd d.d. 20 april 1993, alsmede in het bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied 2010' d.d. 11 mei 2010, van kracht sinds 1 oktober 2010. Een deel van het plangebied is hierin bestemd tot Agrarisch bouwvlak en Agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

In het volgende hoofdstuk worden het plan en de achtergronden nader toegelicht. Het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 beschreven. Hoofdstuk 4 is gewijd aan milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving aan bod. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Planbeschrijving

2

2.1

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Losser, in het oosten van de provincie Overijssel, in de streek Twente. Het plangebied betreft het perceel Beuningerstraat 36 in De Lutte.

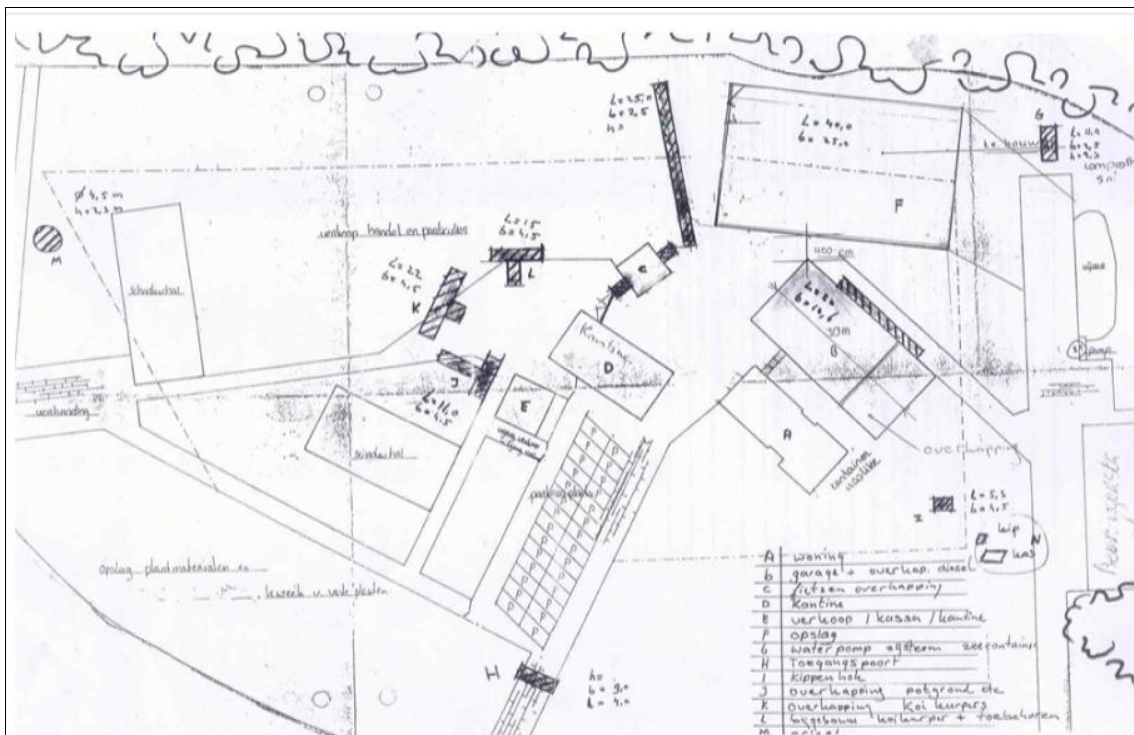
In het plangebied is een boomkwekerij, tuincentrum annex hoveniersbedrijf gevestigd.

Het bedrijf heeft ook andere vestigingen, waar bomen en planten worden gekweekt. Deze kwekerijen bevinden zich onder andere in Duitsland, maar ook in Nederland, waaronder percelen gelegen in het buitengebied van Losser. Op de locatie aan de Beuningerstraat zijn, behalve de oorspronkelijke kwekerij annex hoveniersbedrijf, in de loop der jaren als onderdeel van het hoveniersbedrijf modeltuinen aangelegd, waardoor het tuincentrum is ontstaan.

In het plangebied bevinden zich een woning, een grote loods en enkele kleinere gebouwen ten behoeve van het bedrijf. In het noordoosten van het plangebied is sprake van containerteelt. Het plangebied heeft twee ontsluitingswegen, die uitkomen op de Beuningerstraat. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een bomensingel. In het plangebied bevinden zich behalve gebouwen ook diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vijvers, overkappingen, schaduwhallen, toegangspoort, licht- en vlaggenmasten.



De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de bestaande gebouwen en bouwwerken in het plangebied.



2.2

Beschrijving gebruik van het plangebied

Het plangebied is momenteel in gebruik als boomkwekerij, tuincentrum annex hoveniersbedrijf. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de boomkwekerijde hoveniersactiviteiten en het tuincentrum planologisch geregeld. Het bestemmingsplan maakt de verkoop van plantmateriaal zoals bomen, struiken, bollen, knollen, kamerplanten en snijbloemen mogelijk. Daarnaast is het mogelijk om onder andere meststoffen, grondproducten, potterie, vijvers en vismateriaal, bestratingsmateriaal, tuinhuisjes, tuinmeubels et cetera te verkopen. In het tuincentrum is tevens sprake van ondergeschikte horeca als nevenactiviteit.

3.1

Provincie

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, waarin het streekplan, het verkeers- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd, geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder. Hoofdambitie van de Omgevingsvisie is: 'een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

OMGEVINGSVISIE

De Omgevingsvisie geeft de mogelijkheden aan binnen de Groene omgeving buitengebied. In de Groene omgeving wordt ruimte geboden voor sociaaleconomische ontwikkelingen wanneer dit vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke. Het bestemmingsplan moet volgens de gebiedskenmerkencatalogus worden uitgevoerd.

3.1.1

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik/SER-ladder

De SER-ladder is ontwikkeld voor gebiedsontwikkeling in de Stedelijke Omgeving. In de Groene omgeving spreekt de provincie Overijssel liever over het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De denklijn is hetzelfde, maar bij kleinschalige ontwikkelingen in de Groene Omgeving kan de SER-ladder niet worden toegepast. Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gaat over (her)benutting van bestaande bebouwing, een combinatie van functies conform gebiedskenmerken, uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing en rekening houden met de ontsluiting.

BELEID

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing (zie paragraaf 2.1) vastgelegd. In de regels is de maximale oppervlakte aan gebouwen, waaronder overkappingen, opgenomen. Dit betreft de huidige bebouwing alsmede een geringe mogelijkheid tot uitbreiden. Het bestemmingsplan voldoet aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

VERTALING

De gebiedskenmerken worden behandeld in paragraaf 3.1.3.

3.1.2

Ontwikkelingsperspectief

Volgens de overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven ligt het plangebied in de Groene omgeving 'buitengebied accent veelzijdig gebruikruimte'. In het ontwikkelingsperspectief is sprake van een verweving van functies. Aan de Beuningerstraat is sprake van het verweven van verschillende functies ('wonen', 'landbouw' en 'overige bedrijvigheid'). De kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. Het plangebied ligt in het nationaal landschap Noordoost Twente. Ontwikkelingen in het nationaal landschap moeten bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de voor deze gebieden benoemde kernkwaliteiten.

Het nationaal landschap Noordoost Twente is een gebied met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In het gebied gaat het om het behouden, het duurzaam beheren en waar mogelijk het versterken van bijzondere kwaliteiten.

Het glooiende landschap van Noordoost Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- een samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- een groen karakter.

Het huidige gebruik van het plangebied (boomkwekerij, tuincentrum annex hoveniersbedrijf) past binnen het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdig gebruikruimte'. De activiteiten in het plangebied doen geen afbreuk aan de landschappelijke (kern)kwaliteiten van het nationaal landschap Noordoost Twente.

3.1.3

Gebiedskennmerken

Aan de onderbouwing van het bestemmingsplan wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale 'vierlagenbenadering' uit de Catalogus Gebiedskennmerken.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag van het plangebied is 'dekzandvlakte en ruggen'. De ambitie van de provincie Overijssel is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken.

2. Laag van het agrarische cultuurlandschap, Oude Hoevenlandschap

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is het landschap met verspreide erven. De ambitie van de provincie Overijssel is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Aan de Beuningerstraat is sprake van verspreide erven. Het plangebied is bestemd als Agrarisch - Kwekerij. Het gebruik van een agrarische boomkwekerij, tuincentrum annex hoveniersbedrijf valt binnen de omschrijving van de laag van het agrarische cultuurlandschap, Oude Hoevenlandschap.

3. Stedelijke laag, verspreide bebouwing

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Het plangebied wordt niet aangegeven op de 'stedelijke laag' van de omgevingsvisie.

4. Lust- en leisurelaag

In de Catalogus Gebiedskenmerken van de omgevingsvisie Overijssel wordt op de lust- en leisurelaag aanduidingen 'landgoederen', 'recreatieve voorzieningen', 'bijzondere plekken', 'donkerte', et cetera aangegeven. Het plangebied heeft de aanduiding 'donkerte'. De omgevingsvisie geeft aan dat 'donkerte' een te koesteren kwaliteit wordt. De provincie streeft naar het behouden van het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden.

Het plangebied is bestemd als Agrarisch - Kwekerij. Het agrarische gebruik van de boomkwekerij, het tuincentrum annex hoveniersbedrijf veroorzaakt geen toename van licht in het buitengebied.

De activiteiten van het plangebied passen binnen de kwaliteitsimpuls Groene omgeving buitengebied van de Omgevingsvisie. De activiteiten voldoen aan de gestelde eisen van:

- sociaaleconomische ontwikkeling;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke;
- is volgens de gebiedskenmerkencatalogus uitgevoerd.

3.2

G e m e e n t e

KADERNOTA BESTEM-
MINGSPLAN BUITENGEBIED

Op 15 december 2009 is de Kadernota Buitengebied Losser vastgesteld. In de Kadernota wordt de visie gegeven op de sier- en boomteelt in de gemeente Losser.

Boomteelt en glastuinbouw domineren het Overijsselse beeld van tuinbouw. De provincie acht boomteelt als een economische activiteit van toenemend belang, vooral in Noordoost Twente. De boomteelt is in kleine concentraties te vinden ten oosten van Overdinkel, tussen De Lutte en Beuningen en nabij Beuningen. De landschappelijke inpassing is echter minder gunstig, op sommige plekken zelfs problematisch. De voor sier- en boomteelt meest gunstige locaties bevinden zich namelijk op de hoger gelegen gronden, veelal essen. Het is van belang dat de cultuurhistorisch waardevolle bolle ligging van de essen blijft behouden. Uit een inventarisatie is naar voren gekomen dat binnen de gemeente Losser geen grote, cultuurhistorisch waardevolle essen aanwezig zijn. Om deze reden acht de gemeente boom- en sierteelt op essen toelaatbaar, mits de landschappelijke kwaliteiten zo min mogelijk worden aangetast en de bolle ligging intact blijft.

Het gebruik van een agrarische boomkwekerij voldoet aan de gestelde eisen in de Kadernota Buitengebied Losser.

WELSTANDSNOTA

Nieuwbouw in het buitengebied moet voldoen aan de welstandsnota Losser 'U raakt er aan verslingerd'. De gemeente Losser heeft in de gemeente een indeling gemaakt van verschillende gebieden. Het onderscheid tussen de gebieden is gemaakt op grond van hun ruimtelijke samenhang. Het plangebied valt onder het gebied 'het essen- en kampenlandschap'.

Het essen- kampenlandschap is ontstaan door agrarisch gebruik. De hoge gronden (de essen en kampen) werden als bouwland gebruikt, de lageregelegen gronden als hooiland en om vee te laten grazen. Op de grens van lagere en hogere gronden werden de boerderijen gebouwd en ontstonden de nederzettingen. Door deze ontstaansgeschiedenis is een landschappelijke structuur ontstaan met veel gebogen lijnen en hoogteverschillen. De essen zijn relatief grote open ruimten in een verder kleinschalig verkaveld landschap met houtwallen (veel eiken) en kleine loofbosjes.

De bedrijfsgebouwen in het plangebied voldoen aan de beschrijving 'bebouwing' en 'detaillering' van de welstandsnota Losser 'U raakt er aan verslingerd'. Op het erf staat één bedrijfswoning en meerdere gebouwen, zoals schuren. De gebouwen zijn gebouwd met rode bakstenen, hebben helder rode dakpannen (golfplaten), witte kozijnen en groene deuren. De geveltoppen zijn voorzien van groen geschilderde betimmering.

Toets aan wet - en regelgeving

4

4.1

Geluidhinder

In het plangebied is een woning gesitueerd. Een woning geldt voor de Wet geluidhinder als een geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Indien geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone worden geprojecteerd, dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Beuningerstraat relevant. Op de Beuningerstraat geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/uur. Het betreft hier een tweestrooksweg. Voor tweestrookswegen buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte die aan weerszijden van de as van de weg in acht moet worden genomen 250 m.

GELUIDZONES

Binnen de zone van een weg bedraagt de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige gebouwen 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders eventueel een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Dat dient echter wel goed te worden gemotiveerd.

GELUIDSNORM

De gemeentelijke tellingen geven aan dat de verkeersintensiteit op de Beuningerstraat ongeveer 2.300 mvt/etmaal (2007) bedraagt. De samenstelling van het verkeer en de geprognosticeerde verkeersintensiteit in 2020 zijn opgenomen in de navolgende tabel.

VERKEERSINTENSITEITEN
EN BEREKENINGEN

Intensiteit en samenstelling verkeer Beuningerstraat

Int. 2007	Int. 2020	Periode		Lichte mvt	Middelzw. mvt	Zware mvt
2.297	2.745	dag	6.8%	92,8%	4,9%	2,3%
		avond	3.4%	95,6%	2,5%	1,8%
		nacht	0.6%	88,8%	8,2%	3,1%

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is van de Beuningerstraat de toekomstige ligging (in 2020) van de 48 dB-geluidscontour berekend. Van de rekenuitkomsten is 5 dB afgetrokken op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.

De berekeningen zijn uitgevoerd onder zogenaamde vrije-veldcondities. Dit betekent dat eventuele afschermende objecten buiten beschouwing zijn gelaten. De uitkomsten van de berekening zijn opgenomen in navolgende tabel. Voor de gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar de rekenbladen in de bijlagen.

Afstand tussen wegas en 48 dB-geluidscontour in 2020

Weg	48 dB-contour
Beuningerstraat	32 m

CONCLUSIE De 48 dB-contour ligt ongeveer 32 m uit de as van de Beuningerstraat. De betreffende woning ligt op ongeveer 90 m uit de as van de Beuningerstraat. Dit houdt in dat in de zin van de Wet geluidhinder geen sprake is van geluidhinder. De wet verzet zich daarmee niet tegen de woning.

4.2

Milieuozonering

Milieuozonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuozonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuozonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Een boomkwekerij, een tuincentrum en een hoveniersbedrijf (< 500 m²) vallen in milieucategorie 2 en hebben hiermee een richtafstand van 30 m. De richtafstand is voor vier ruimtelijk relevante milieuaspecten: geur, stof, geluid en gevaar. In het plangebied bevinden zich een bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen. Ten zuidoosten van het plangebied is een burgerwoning gesitueerd op circa 30 m van de erfscheiding van het plangebied. De overige bedrijfsgebouwen in het plangebied hebben een grotere afstand ten opzichte van deze woning. Rondom het plangebied zijn nog enkele woningen gesitueerd, deze bevinden zich op een afstand groter dan 30 m van het plangebied. Er treden geen belemmeringen op ten aanzien van het plangebied.

4.3

Luchtkwaliteit

REGELGEVING EUROPEES

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU-richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU-richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4e

dochterraichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder andere de volgende zaken gewijzigd.

- Die locaties waarop de regelgeving van toepassing is.
- De definitie van natuurlijke bronnen.
- Mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

REGELGEVING NEDERLAND

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot de legalisatie van de activiteiten. In die zin is het plan consoliderend. Dit houdt in dat geen sprake is van een toename van het verkeer. Het plan kan dan ook geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit en moet dus worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

BESTEMMINGSPLAN

4.4

Externe veiligheid

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico

van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

INRICHTINGEN In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Overijssel).

VERVOER Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin is vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in de zomer van 2010 in werking.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gemeente Losser vindt plaats over de weg en het spoor. Op basis van onderzoek door Verkeer & Waterstaat¹ blijkt dat voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en spoor in de gemeente Losser geen problemen, aandachts- of knelpunten aanwezig of zijn te verwachten met betrekking tot het plaatsgebonden risico en groepsrisico. De gemeente heeft de A1 aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De A1 ligt op circa 2,6 km van het plangebied. Er treden geen belemmeringen op voor het plangebied.

BUISLEIDINGEN Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen (1984). De circulaire onderscheidt toetsings- en bebouwingsafstanden. Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb).

Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld.

Ten oosten van het plangebied (op circa 440 m) zijn twee aardgastransportleidingen van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) aanwezig. Het betreffen de buisleidingen 32100-531 (7,99 inch, 80 bar) deze gasleiding heeft geen PR 10⁻⁶-contour. De gasleiding 31854 - 532 (4 inch, 25 bar) heeft een

¹ Veilig op Weg (ANKER-onderzoek), Ministerie van Verkeer en Waterstaat/Transport en Luchtvaart; deel 2. Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, November 2005.

PR 10⁶-contour van 7 m. Vanwege de grote afstand van de leidingen tot het plangebied treden geen belemmeringen op ten aanzien van het plangebied.

4.5

Bodem en water

Ten behoeve van het onderzoek naar bestaande verontreinigingen is het bodemloket (internetversie) op 31 maart 2010 geraadpleegd. Deze kaart maakt duidelijk dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen verontreinigingen bekend zijn.

BODEM

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het gebruik van de boomkwekerij, het tuincentrum en het hoveniersbedrijf, inclusief de bestaande bebouwing wordt middels voorliggend bestemmingsplan vastgelegd.

WATER

De waterafvoer in het plangebied blijft ongewijzigd. Naast het gebied van de containerteelt staan twee waterreservoirs. Het hemelwater wordt, via de waterreservoirs, vervolgens geloosd in de nabijgelegen sloot. Initiatiefnemer heeft hiervoor een lozingsvergunning van het waterschap. Het afvalwater wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet van (nadelige) invloed is op de waterhuishouding van het plangebied.

4.6

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is op 25 februari 2010 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Soortenbescherming

INVENTARISATIE	<p>Uit de informatie van Het Natuurloket² (kilometerhok 265-484, d.d. 25 januari 2010) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele licht beschermde soorten (zoals spitsmuis) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Het plangebied biedt geen geschikte biotoop voor (middel)zwaar beschermde diersoorten. Vogels kunnen in het opgaand groen aan de randen van het plangebied tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.</p>
EFFECTEN	<p>De plannen voorzien niet in nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De huidige inrichting en het gebruik van de boomkwekerij, het tuincentrum en het hoveniersbedrijf blijven gehandhaafd. De aanwezige soorten zijn reeds gewend aan de aanwezige verstoring als gevolg van de reguliere activiteiten in het plangebied. Overtredingen van de Flora- en faunawet worden derhalve niet verwacht. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.</p>

Gebiedsbescherming

INVENTARISATIE	<p>Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermd gebied betreft het Natura 2000-gebied Dinkelland, op circa 250 m afstand ten oosten van het plangebied. Op ruim 1,5 km ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Landgoederen Oldenzaal. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Ecologische Hoofdstructuur. De daar aanwezige houtsingel maakt hiervan onderdeel uit. Daarnaast zijn de daar gelegen weilanden aangewezen als beheersgebied. Tussen het plangebied en deze beschermde gebieden zijn geen ecologische relaties aanwezig.</p>
EFFECTEN	<p>De boomkwekerij, het tuincentrum en het hoveniersbedrijf zijn al geruime tijd op de huidige locatie aanwezig en in gebruik. De activiteiten hebben geen bijzonder verstorend effect op de beschermde gebieden in de omgeving. Door het bestaand gebruik zijn de natuurdoelstellingen van de beschermde gebieden realiseerbaar. Door het bestaande gebruik worden geen negatieve effecten op</p>

² Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

Conclusie

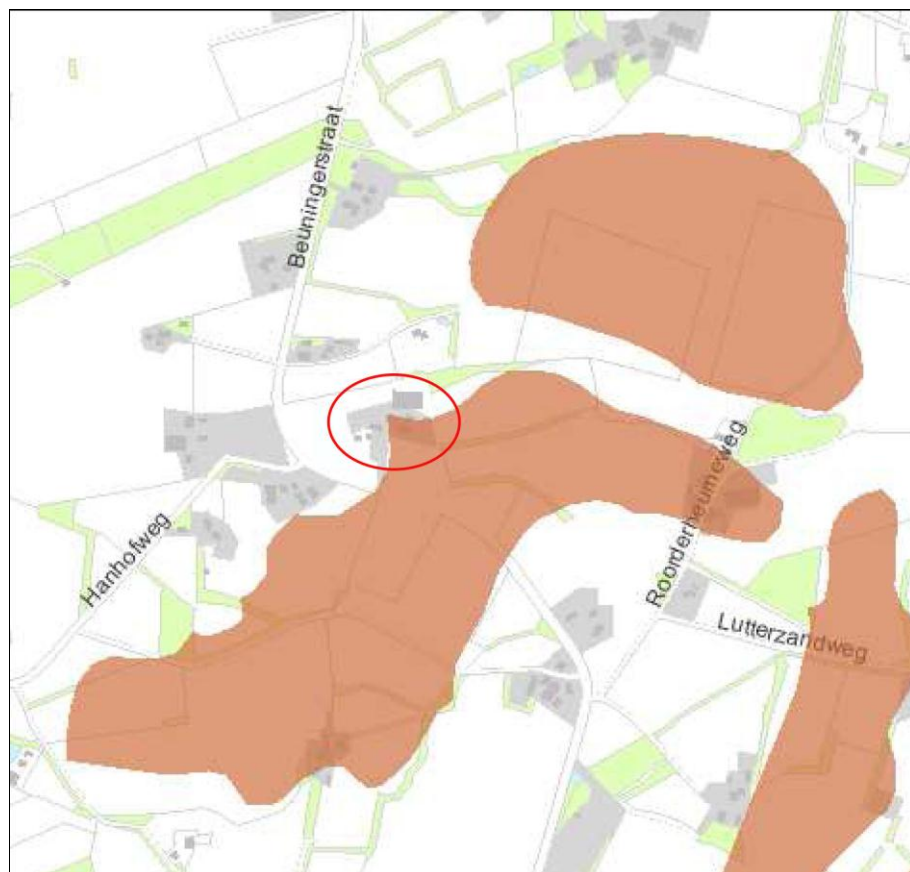
Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is op deze punten uitvoerbaar.

4.7

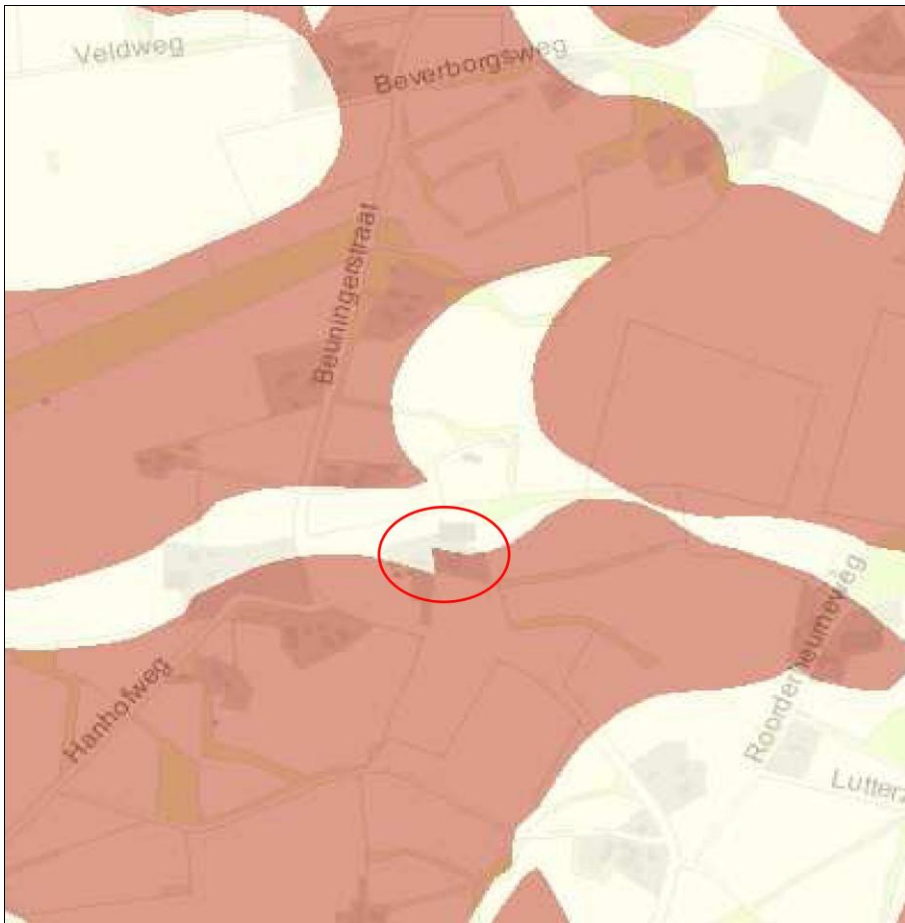
Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. In de omgevingsvisie Overijssel is een archeologische verwachtingskaart opgenomen. De archeologische verwachtingskaart geeft de kans op het aantreffen van archeologische waarden aan. De archeologische verwachtingskaart geeft aan dat het noorden van het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Het zuiden van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. De omgevingsvisie van Overijssel geeft tevens aan dat aan de oostzijde van het plangebied onderdeel uitmaakt van een archeologisch gebied (es) 'dikke eerdgronden'. De navolgende kaarten van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel geven een overzicht van het archeologisch gebied en de archeologische verwachting van het plangebied.

Het provinciaal beleid ten aanzien van gebieden met een hoge archeologische verwachting geeft aan dat geen onderzoek nodig is bij ontwikkelingen kleiner dan 2.500 m². Het voorliggende bestemmingsplan geeft in de regels aan dat de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen in het plangebied niet meer bedraagt dan 2.750 m². Op dit moment is 2.350 m² aan bebouwing aanwezig. Daarmee kan er nog 400 m² aan nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Deze oppervlakte blijft ruim beneden de gestelde oppervlakte van 2.500 m². Het gedeelte van het plangebied met een hoge archeologische waarde is voorts in gebruik voor de containerteelt. Het voornemen stuit dan ook niet op archeologische beperkingen.



Bron: Omgevingsvisie Overijssel - archeologische gebiedskaart



Bron: Omgevingsvisie Overijssel - archeologische verwachtingskaart

Juridische vormgeving

5

5.1

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze Standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Opzet van de regels

Bij de opzet van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij het voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied voor de gemeente Losser.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 is de bestemming opgenomen. Er is sprake van één bestemming, te weten Agrarisch - Kwekerij. Er is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen alle aanwezige bebouwing ligt, zoals de bestaande bedrijfswoning en de diverse

bedrijfsgebouwen. Dit betreft de bedrijfsgebouwen voor de kwekerij annex hoveniersbedrijf en het tuincentrum. Het tuincentrum bevindt zich in het deel van het bestemmingsvlak grenzend aan de Beuningerstraat. Het tuincentrum heeft zich het laatste decennium naast de kwekerij annex hoveniersbedrijf ontwikkeld tot een groen tuincentrum. Door de ligging in het buitengebied dienen beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het tuincentrum te worden gesteld. De bedrijfsvoering dient beperkt te blijven tot een assortiment dat hoofdzakelijk bestaat uit zogenaamd levend materiaal, alsmede een beperkt assortiment niet-levend materiaal, om te voorkomen dat het tuincentrum zich zou kunnen ontwikkelen tot een modern tuincentrum zoals dat in de stedelijke regio's wordt aangetroffen. Het aanwezige tuincentrum mag zich niet kunnen ontwikkelen in de richting van een zogenaamde bouwmarkt, maar ook niet tot een zogenaamd wooncentrum. Hiertoe zijn in de regels beperkingen opgenomen. Een ondergeschikte horecavoorziening is toegestaan. Het tuincentrum maakt gebruik van zowel bebouwde als onbebouwde grond. Het gebied dat ten behoeve van het tuincentrum wordt gebruikt, is door middel van een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Daar de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verspreid liggen binnen de functieaanduiding, maakt dit totale gebied deel uit van het bouwvlak. Aan de van de weg gekeerde zijde van dit bouwvlak liggen de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de kwekerij annex hoveniersbedrijf. Voor het bezoekend publiek is deze bebouwing zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken.

Het grootste deel van het bestemmingsvlak is in gebruik ten behoeve van de kwekerij annex hoveniersbedrijf. Daarbij wordt gebruikgemaakt van teeltondersteunende voorzieningen. Deze teeltondersteunende voorzieningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' worden aangebracht. Voor verhardingen is bovendien een omgevingsvergunning nodig. Waterbassins mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' worden aangelegd. Daarnaast maakt de bestemming een groothandel in bomen, planten en dergelijke mogelijk.

De bedrijfswoning ligt in het bouwvlak en is als zodanig aangeduid. Om het tuincentrum landschappelijk in te passen is een groenstrook bestemd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn een anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de 'initiatiefnemer' gedragen. Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan niet nodig.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid



De resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening worden te zijner tijd in dit hoofdstuk opgenomen. Tevens zal de verantwoording worden gegeven met betrekking tot de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dit plan zijn betrokken.