

Ruimtelijke onderbouwing - Realisatie bedrijfsgebouw

Aan
Gemeente Losser

Afschrift aan
BOEi

Datum
31 oktober 2023

Van
SOM Huisvesting

Telefoonnummer
06-40240568

Kenmerk
10.59 Steenfabriek Losser

Onderwerp
Omgevingsvergunning 7158645

E-mail
norbert@somhuisvesting.nl

Locatie: Terrein steenfabriek De Werklust , Oldenzaalsestraat 104, Losser



Enschedesestraat 2A
7575 AB Oldenzaal
T +31 (0)541 760 670
info@somhuisvesting.nl

Saturnusstraat 60-Unit 109
2516 AH Den Haag
T +31 (0)70 217 1307
BTW NL 856 958 232 B.01

IJsselcentraleweg 6
8015 PA Zwolle
T +31 (0)38 7600 350
KVK 67379915

Specialisten
in huisvesting

somhuisvesting.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING EN BESCHRIJVING PROJECT(-GEBIED)	3
2	HISTORIE	3
3	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING VAN HET GEBIED.	3
4	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	4
5	RUIMTELIJKE EFFECTEN OP DE OMGEVING	4
6	ARCHEOLOGISCHE EN CULTUURHISTORISCHE BELANGEN	5
7	WATERTOETS	5
8	MILIEUASPECTEN	5
9	FLORA EN FAUNA	6
10	PARKEREN EN VERKEER	7

1 Inleiding en beschrijving project(-gebied)

De realisatie van een bedrijfsruimte ten behoeve van een micro-bierbrouwerij met proeflokaal levert een meerwaarde op voor de voormalige steenfabriek. De fabriek is nu in gebruik als museum en ontvangt bezoekers op de cultuurhistorisch belangrijke plek met haar aanwezige monumentale bebouwing en andere voorzieningen.

Het plangebied ligt tussen de Oldenzaalsestraat en de Smuddeweg net binnen de bebouwde kom van de plaats Losser. Het te bouwen bedrijfsgebouw ligt midden op het terrein en behoort tot het adres Oldenzaalsestraat 104. Het parkeren is voorzien aan de noordoostzijde op het daar aanwezige parkeerterrein van de steenfabriek. Verderop aan de Smuddeweg, eveneens aan de noordoostzijde, is nog de voormalige kleiwingroeven aanwezig. Deze is door middel van een smalspoor langs de Smuddeweg verbonden met het steenfabriekterrein. Vanaf de steenfabriek is een rondgang rondom de kleiwingroeven mogelijk.

2 Historie

In en om Losser werden al eeuwenlang stenen gebakken. Hetzelfde gold vermoedelijk voor de plek waar nu De Werklust staat. In 1898 werd de N.V. steen- en pannenfabriek Werklust opgericht. Begin twintigste eeuw kwam het bedrijf in handen van de Duitse steenfabrikant Lindenbaum uit Gronau. Hij verkocht in 1923 het bedrijf aan de gebroeders Osse die de belangrijkste innovaties in het bedrijf doorvoerden en ook hun naam aan de hier vervaardigde steen gaven: de Osse-steen. Het is een van de laatste voorbeelden in Europa van een nog functionerende ringoven. Het complex bestaat uit een ovale ringoven van achttien ovens, zes bokschuren voor het drogen van de vormelingen en een bakstenen watertorentje met aangebouwde smederij. Een smalspoor voert naar een aan de Smuddeweg gelegen kleiput.

Het unieke van de Steenfabriek is dat alle onderdelen nog aanwezig zijn. Van de kleigroeven tot de ringoven, waaruit het uiteindelijke product tevoorschijn kwam. Hierin schuilt de potentie van het complex. De Werklust is door zijn compleetheid en authenticiteit een uniek monument van bedrijf en techniek.

De Werklust geniet sinds 1999 bescherming als Rijksmonument. De Steenfabriek is dan ook een waardevol cultuurhistorisch complex, dat ons veel over het verleden kan vertellen.

3 Toekomstige ontwikkeling van het gebied.

De gemeente Losser heeft de Steenfabriek De Werklust 5 jaar geleden verkocht aan BOEi. BOEi en Stichting de Werklust hebben gezamenlijk ten doel de steenfabriek in stand te houden en daar waar nodig te restaureren. Uitgangspunt hierbij is: De historie van het gebouw "doorgeven" middels het vinden van gepaste, rendabele invulling, zodat de kwaliteit van het monument behouden blijft.

Het is wenselijk om het object een duurzame herbestemming te laten verkrijgen door een passend gebruik. Bij deze herbestemming staat een haalbare exploitatie en het intact laten van de steenfabriek functies voorop.

De 'steenfabriek eigen' factoren zoals de keten van kleiput, smalspoor, oven en droogloodsen zijn bepalend voor de mogelijkheden voor een herbestemming. De stichting Werklust met haar vrijwilligers verzorgen de museum functie van het complex. Deze functie draagt zeer beperkt bij aan de financiële kostendekkende exploitatie.

Naast de functie van 'steenfabriek museum' is het plan om brouwerij de Smokkelaar op het terrein te faciliteren; een micro-brouwer die zijn oorsprong in de gemeente Losser heeft. Het verblijf van bezoekers van steenfabriek kan verlengd worden door bezoek aan brouwerij te brengen. Dit geldt ook vice versa dat bezoekers van de brouwerij een bezoek aan het museum kunnen brengen. De micro-brouwerij sluit qua omvang en uitstraling aan bij het complex.

Sterk bepalend voor de ontwikkeling van het gebied is het feit dat de steenfabriek met de bijbehorende droogloodsen als rijksmonumenten zijn aangewezen en als zodanig in stand moeten blijven. Ook de cultuurhistorische waarde voor de gemeente Losser, met name voor de plaats Losser, is dermate groot dat behoud van de gebouwen en inrichting voor langere periode voor de hand ligt.

De steenfabriek is als zodanig al geruime tijd niet meer in bedrijf. Strengere milieueisen, noodzakelijke investeringen en een achterblijvend resultaat waren debet aan de beëindiging van de baksteenproductie.

Tijdens en in verband met de zogenaamde Landesgartenschau (LAGA), die Losser samen met de Duitse plaats Gronau heeft georganiseerd, is de steenfabriek gerenoveerd en opengesteld voor het publiek als cultuurhistorische bezienswaardigheid.

4 Geldende planologische situatie

Op de locatie waar het bedrijfsgebouw beoogd is, geldt het bestemmingsplan Buitengebied. Op grond van dit plan geldt ter plaatse de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'. De realisatie van een micro-bierbrouwerij is op grond van deze bestemming niet mogelijk.

5 Ruimtelijke effecten op de omgeving

De ruimtelijke uitstraling richting de omgeving is tijdens de gebruiksfase van de nieuwbouw beperkt. De ontwikkeling vindt plaats op het middenterrein van de 15.500m² tussen Smuddeweg en Oldenzaalsestraat en is daardoor beperkt zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Voor de bouw van de bedrijfsruimte moet een niet-monumentale werkplaats uit de jaren 80 van de vorige eeuw wijken. De nieuwbouw krijgt een vorm overeenkomstig met de te slopen werkplaats. Het oppervlak van de nieuwbouw betreft een ruime verdubbeling van de te slopen werkplaats. De basis hiervoor betreft de minimale ruimtebehoefte voor de beoogde micro-brouwerij (241m²).

Tegenover het te bouwen bedrijfsgebouw dat als brouwzaal met opslag dienst zal doen, wordt in het voormalige ketelhuis een proeflokaal ingericht met oppervlak van ca 93 m² dat plaats zal bieden aan een groep van tussen de 20 tot max. 40 mensen. Op basis van het huidige bestemmingsplan is horeca in het proeflokaal reeds toegestaan. Particuliere verkoop zal op locatie niet plaatsvinden (anders dan in

combinatie met proeverij). Midden op het terrein komt een terras voor 30 personen tbv bezoekers van de brouwerij.

Parkeermogelijkheden zijn er ruim voldoende. Het aanwezige parkeerterrein is namelijk qua capaciteit afgestemd op de veel grotere bezoekersaantallen tijdens de LAGA.

De ruimtelijke effecten van het nieuwe infosteunpunt kunnen als marginaal gekarakteriseerd worden.

6 Archeologische en cultuurhistorische belangen

Op basis van de gemeentelijke Erfgoedverordening en de daarbij behorende archeologische waardekaart is het terrein van de steenfabriek opgenomen met een lage archeologische verwachtingswaarde. Op grond van deze verwachtingswaarde is geen (nader) archeologisch onderzoek nodig.

Het complex van de steenfabriek is in een aantal samenhangende onderdelen aangewezen als rijksmonument. Het betreft allereerst de in 1928 gebouwde ringoven met schoorsteen. De ringoven is een van de weinige in zijn soort en type in Europa. Verder zijn afzonderlijk als monument aangewezen de vormloods en watertoren, het uit 1935 daterende kabelsysteem voor transport van de groenlingen, de vijf droogloodsen (ieder afzonderlijk) en het smalspoor uit 1925 van en naar de kleigroeve. De monumenten zullen in al hun onderdelen behouden blijven. De nieuwbouw van het bedrijfsgebouw word hier op afgestemd.

7 Watertoets

De bebouwing verandert met name qua indeling en slechts marginaal als bebouwd (dak-) oppervlak. Het vuilwater wordt op het bestaande riool aangesloten. De nieuwbouw wordt voorzien van een hemelwaterafvoer. Het hemelwater wordt op het terrein geloosd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleidsprincipe van eerst vasthouden dan bergen en tot slot het afvoeren van schoon water. Vanwege de nagenoeg zelfde dakoppervlakken, functies en voorzieningen verandert er weinig aan het (afval-) watersysteem.

Het terrein blijft opgeruimd en wordt goed onderhouden. Stichting De Werklust en de brouwer zorgen ervoor dat er geen verontreinigingen ontstaan in de vorm van afval of (bodem-)lozingen.

8 Milieuaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat voor de omliggende bebouwing sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kunnen de richtlijnen in de VNHandreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009) gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende bedrijfscategorieën.

In de ruimtelijke ordening wordt de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, gehanteerd als referentie voor de afstand die tussen de verschillende functies en activiteiten in acht dient te worden genomen. In het plangebied is sprake van een bierbrouwerij. Voor de bierbrouwerij (SBI1596) worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar van respectievelijk 300, 30, 100 en 50 meter ten opzichte van gevoelige objecten. Een bierbrouwerij wordt aangemerkt als een milieucategorie 4.2 bedrijf.

In het geval van Brouwerij De Smokkelaar betreft het geen industriële brouwerij, maar een ambachtelijke micro-brouwerij, welke minder externe effecten genereert dan een industriële brouwerij.

Rondom het plangebied liggen enkele woningen waarvan de dichtbijzijnde op 65m afstand ligt. De locatie van de beoogde brouwerij is onderdeel van het terrein van de voormalige Steenfabriek De Werklust welke nu als museum dienst doet. De directe omgeving wordt verder gekenmerkt woningen, groen en agrarische percelen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). De richtafstanden in de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals rustig buitengebied.

Een bierbrouwerij is in de VNG-milieuzoneringslijst opgenomen in milieucategorie 4.2. In deze normering wordt echter uitgegaan van een 'standaard' industriële brouwerij, zoals bijvoorbeeld Grolsch in Enschede. Deze micro-brouwerij is echter vele malen kleiner dan de 'standaard' industriële brouwerij. Het is dus een verbeterpunt in de VNG-milieuzoneringslijst dat deze geen onderscheid maakt in kleine en grote brouwerijen.

Het kleinschalig en ambachtelijk bierbrouwen komt meer overeen met de in de VNG-milieuzoneringslijst genoemde activiteiten 'vervaardiging van wijn, cider, e.d.', cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met productieoppervlakte $\leq 200 \text{ m}^2$ of 'consumptie-ijsfabrieken: productieoppervlakte $\leq 200 \text{ m}^2$ ' die in categorie 2 vallen. In vergelijkbare gevallen, bij andere kleinschalige ambachtelijke brouwerijen, wordt geconcludeerd dat deze tot maximaal milieucategorie 2 behoort. Een aantal voorbeelden waarvoor dit geldt zijn: Brouwerij Dampegheest in Limmen (Noord-Holland, brouwerij Berghoeve in Den Ham (Overijssel) en Brouwerij De Horne in Kaatsheuvel.

Gangbaar is dat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 passend kunnen zijn binnen een woonomgeving. In het bestemmingsplan voor brouwerij Pimpelmeesch in Chaam wordt eveneens gesteld dat een kleine brouwerij niet passend is binnen de indeling tot milieucategorie 4.2 van de VNG-milieuzoneringslijst. In de toelichting wordt gesteld dat een richtafstand van 30 meter reëel is, hetgeen overeenkomt met een bedrijf in milieucategorie 2. Op basis van bovenstaande is het gerechtvaardigd om micro-brouwerij De Smokkelaar te rekenen tot milieucategorie 2. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd kan dan ook worden dat wordt voldaan aan de richtafstanden welke in het kader van de richtlijn bedrijven en milieuzonering gehanteerd moeten worden.

9 Flora en fauna

In verband met de sloop en in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' is een Quicksan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. Hieruit volgt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar de volgende soorten; steenmarter, vleermuizen, gierzwaluw, huismus en uilen. Uit het aanvullend onderzoek volgt dat enkel de nest/rustplaats van de steenuil een negatief effect kan ondervinden als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor deze soort dan ook nodig om de ontwikkeling te mogen uitvoeren. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd bij de provincie Overijssel en er is voldoende zicht op het verkrijgen van deze ontheffing. De daadwerkelijke sloop van het gebouw mag pas plaatsvinden als de ontheffing ook daadwerkelijk verleend is.

10 Parkeren en verkeer

In de 'Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r Brouwerij De Smokkelaar' d.d. 18 januari 2023 wordt in hoofdstuk 4.5 Verkeer ingegaan op de consequenties voor verkeersveiligheid. Deze is als bijlage beschikbaar bij de omgevingsvergunning aanvraag 7158645 voor de bouw van het bedrijfsgebouw.

De verkeersveiligheid zal vrijwel hetzelfde blijven als voorheen daarom worden er geen mitigerende maatregelen getroffen.
