

**GEMEENTE
LOSSER**

**Bestemmingsplan
Buitengebied, partiële herziening
Tuincentrum Wolters 2013**

Februari 2014

Voorontwerp



Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Tuincentrum Wolters 2013

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Tuincentrum Wolters 2013
IMRO-nummer: NL.MRO.0168.0008PH03-0201
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Voorontwerp
Datum: Februari 2014



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	OMGEVING PLANGEBIED	9
2.2	TUINCENTRUM WOLTERS	9
2.3	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	ASSORTIMENT	12
3.2	FYSIEKE INGRENEN	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	30
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	ECOLOGIE	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
7.4	HANDHAVING	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	51
9.1	VOOROVERLEG	51
9.2	INSpraak	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52	

BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 2	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATER	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tuincentrum Wolters is al decennia lang gevestigd aan de Hoofdstraat 275 te Overdinkel. Het tuincentrum is historisch gegroeid op deze locatie en heeft momenteel een breed aanbod aan levende en niet levende huis- en tuingerelateerde artikelgroepen in het assortiment. De eigenaren van het tuincentrum zijn voornemens het assortiment van het tuincentrum verder uit te breiden. Deze uitbreiding qua assortiment is noodzakelijk omdat de markt sterk aan mode en trends onderhevig is. Hierdoor is een (snelle) schakeling tussen artikelgroepen noodzakelijk om ook naar de toekomst toe te kunnen blijven beschikken over een duurzaam ontwikkelingsperspectief.

Bovendien eist het snel veranderende consumentengedrag een scherpere en meer onderscheidende positionering omdat er een toenemende behoefte is aan beleving, vermaak, service, advies, informatie, gemak en 'groen'. De uitbreiding van het assortiment draagt bij om het forse bezoekersaantal, met name vanuit Duitsland, te behouden. Dit draagt tevens bij aan het behoud van de bezoekersaantallen van andere detailhandelsvestigingen en bedrijven in Overdinkel.

Om de uitbreiding van het assortiment ook daadwerkelijk vorm te kunnen geven en om op een juiste wijze in te kunnen spelen op de behoefte van de consument zijn tevens fysieke uitbreidingen noodzakelijk. De uitbreiding bestaat uit het realiseren van:

- een moderne, aantrekkelijke entree;
- overkapping / droogloop ter plaatse van de buitenverkoop;
- een uitbreiding aan de achterzijde, met ruimte voor interne verplaatsing van de ondersteunende horecavoorziening met binnentuin;
- magazijn en dockshelter (opslag/ laden en lossen van seizoenshandel).

Omdat zowel de uitbreiding van het assortiment als de fysieke uitbreidingen niet passen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de bestaande bij het tuincentrum behorende percelen aan de Hoofdstraat 257 te Overdinkel. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Overdinkel weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Overdinkel (links) en aan de Hoofdstraat (rechts) (Bron: ArcGis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Tuincentrum Wolters 2013” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.MRO.0168.0008PH03-0201) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Losser”. Dit bestemmingsplan is op 19 maart 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Detailhandel – Tuincentrum’, ‘Wonen’ en ‘Agrarisch - 1’. Daarnaast is aan het achterste deel van het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ toegekend en kent het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Losser’ (Bron: gemeente Losser)

Gronden met de bestemming ‘Detailhandel – Tuincentrum’ zijn bedoeld voor een tuincentrum, met daarbij behorende bedrijfsbebouwing, bedrijfswoningen, tuinen, erven en terreinen. Het bestaande oppervlakte aan gebouwen en overkappingen is toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan eenmalig de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing worden vergroot met 10 %.

Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn voornamelijk bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, dan wel mantelzorg. Deze woning binnen de bestemming ‘Wonen’ betreft een bedrijfswoning, maar is niet als zodanig bestemd in het geldende bestemmingsplan.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch - 1’ zijn voornamelijk bedoeld voor agrarische cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensieve dagrecreatie.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is opgenomen in verband met het behoud en de bescherming van eventueel te verwachten archeologische waarden.

De beoogde fysieke uitbreiding overschrijdt de 10% van het bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Tevens valt de toekomstige uitbreiding niet binnen het bestemmingsvlak voor 'Detailhandel – Tuincentrum'. Daarnaast voorziet dit plan in een aanpassing/uitbreiding van het assortiment van het tuincentrum. Tevens worden de bedrijfswoningen beiden als zodanig bestemd. Een herziening van het bestemmingsplan op de locatie is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Overijssel en de gemeente Losser beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de dorpskern Overdinkel. De locatie ligt op circa 190 meter van de grens met Duitsland, waar aangrenzend de kern Gronau aanwezig is. Het plangebied is gelegen tussen de Hoofdstraat aan de westzijde, de Heideveldweg aan de noordzijde en de Kerkhofweg aan de oostzijde. De Hoofdstraat en Kerkhof betreffen ontsluitingswegen van de kern Overdinkel, waarbij ter hoogte van het plangebied de eerste lintbebouwing van de kern Overdinkel is gelegen. De zuidzijde grenst aan het agrarisch cultuurlandschap. Figuur 2.1 geeft de ligging van de locatie ten opzichte van de omgeving weer.



Figuur 2.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Tuincentrum Wolters

Tuincentrum Wolters is al decennia lang op de huidige locatie gevestigd en is uitgegroeid tot een hoogwaardig bedrijf. Het tuincentrum is voortdurend bezig met het verbeteren en uitbreiden van het aanbod. Hiermee wordt, binnen de huidige planologische kaders, zo goed als mogelijk ingespeeld op de wensen en eisen van de consument. Het verkoopoppervlak bedraagt in de huidige situatie circa 20.000 m². De totale oppervlakte van het gehele terrein bedraagt circa 3,9 hectare. Figuur 2.2 bevat een luchtfoto met daarin weergegeven de indicatieve begrenzing van het plangebied. Tevens wordt hierin weergegeven waar zich welke functies op het terrein bevinden. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding. In figuur 2.3 zijn foto's van de bestaande situatie opgenomen.



Figuur 2.2 Huidige situatie met indicatieve begrenzing van het plangebied (Bron: provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Vooraanzicht van de huidige situatie (Bron: Google Streetview)

2.3 Het plangebied

Het plangebied bestaat gedeeltelijk uit het bestaande bedrijfsperceel, dat nagenoeg volledig verhard en bebouwd is en functioneel is ingericht ten behoeve van het tuincentrum. De overige gronden in het plangebied bestaan uit agrarische gronden welke intensief beheerd worden. Voor wat betreft de landselementen zijn aan de noordzijde (gedeeltelijk) en aan de oostzijde houtwallen aanwezig. Aan de westzijde is ook een beplantingstrook aanwezig. Daarnaast zijn er twee poelen en een kavelsloot aanwezig. In figuur 2.2 is een overzicht weergegeven van de inrichting van het plangebied.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen met de daarbij behorende bebouwing. De bedrijfsbebouwing is centraal op het perceel gesitueerd. De bedrijfswoningen zijn aan de westzijde van het plangebied, aan de Hoofdstraat gesitueerd.

De ontsluiting van het parkeerterrein vindt hoofdzakelijk plaats aan de Hoofdstraat, doormiddel van één inrit en één uitrit. Daarnaast is er nog een in- en uitrit aanwezig aan de Heideveldweg. De onverharde en onbebouwde gronden aan de Kerkhofsweg binnen het plangebied zijn toegankelijk op twee locaties. Deze ontsluitingen staan niet ten dienste van het tuincentrum, maar worden gebruikt voor het beheer en onderhoud van de gronden.

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Assortiment

3.1.1 Ontwikkelingen tuinmarkt

Om succesvol te kunnen blijven, is het voor elk bedrijf van belang om in te kunnen spelen op het koopgedrag van de consument. Gezien de toenemende vraag naar beleving en sfeer en de toenemende concurrentie voor 'levende' handel, tuinmeubelen en sfeerproducten, is het voor de levensvatbaarheid van het bedrijf van belang om het assortiment uit te breiden. Hierbij gaat het met name om het aanvullend assortiment, zoals tuinkleding en tuinspeelgoed.

Tuinbranche Nederland heeft met verschillende partijen (waaronder het Interprovinciaal Overleg) de Structuurnota Tuincentra 2.0 2013-2018 opgesteld. Deze structuurnota biedt handvatten voor ondernemers om de aard en omvang van het tuincentrum te illustreren en biedt inzicht in de sector voor vertegenwoordigers van het bevoegd gezag (gemeente). In de structuurnota worden tuincentra onder gebracht in één van de vier verschillende typering van een tuincentrum. Tuincentrum Wolters is in te delen als 'tuincentrum type 4' op basis van de Structuurnota Tuincentra 2.0. Een tuincentrum van type 4 behoort tot bedrijven van de grootste omvang die tevens het meest gericht zijn op vermaak en beleving.

De structuurnota omschrijft tuincentra als volgt:

Tuincentra zijn grootschalige detailhandelscentra met een breed aanbod aan 'levende en dode' huis- en tuingerelateerde artikelgroepen in het basisassortiment. Daarnaast wordt een nevenassortiment (aanvullend) gevoerd dat o.a. bestaat uit vrije-tijds-artikelen.

De structuurnota omschrijft een tuincentrum type 4 als volgt:

Dit type tuincentrum zal naast de verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om zeer grootschalige detailhandel vestigingen. Voor de tuincentrumbranche, is de verwachting dat er in de komende jaren ruimte is voor vestiging in thema/leisure gebieden voor huis, tuin en buitenleven. Deze gebieden creëren mogelijkheden voor detaillisten op het gebied van huis en tuin, maar trekken het aanbod veel verder door. Detaillisten die zich hier vestigen combineren de verkoop van hun producten met het gebruik van de producten als vermaak.

Tuincentra ontwikkelen zich – door de marktvraag – en bedrijfsrealiteit tot detailhandelscentra met een breed assortiment huis- en tuingerelateerde artikelen, alsmede diervoeders en dierverzorgingsproducten. Bovendien is het noodzakelijk om in de behoeften van bezoekers op gerelateerde interessegebieden te kunnen voorzien, waardoor binnen het concept ook een ondersteunende horecavoorziening, workshop avonden, demonstraties voor gezelschappen en exposities kunnen worden georganiseerd. Het gaat bij tuincentra al lange tijd niet enkel meer om het verkopen van planten en bloemen alleen, maar een zeer gevarieerd pakket dat aansluit op de (voortdurend veranderende) mode en trends.

3.1.2 Gewenste assortiment

Bovengenoemde ontwikkelingen en de vraag vanuit de markt, gelden ook zeker voor tuincentrum Wolters. Om in te kunnen spelen op de wens van de consument is een aanpassing van het assortiment noodzakelijk evenals het toevoegen van ondersteunende functies. Hiervoor is tevens een uitbreiding van de bebouwing noodzakelijk.

Het nieuwe assortiment, de diensten en restauratieve en speelvoorzieningen dat is toegestaan is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Hieronder wordt een beknopte weergave gegeven:

Basisassortiment

- Levend materiaal, meer dan 50% van de verkoopoppervlakte;
- Niet levend materiaal, minder dan 50% van de verkoopoppervlakte;

- Voor artikelgroepen die onder het basisassortiment (levend / niet levend) vallen, wordt verwezen naar de artikel 4.3 van de regels.

Aanvullend assortiment

- Max. 20 % van de verkoopoppervlakte;
- Voor de artikelgroepen die onder het aanvullend assortiment vallen, wordt verwezen naar de artikel 4.3 van de regels.

Diensten

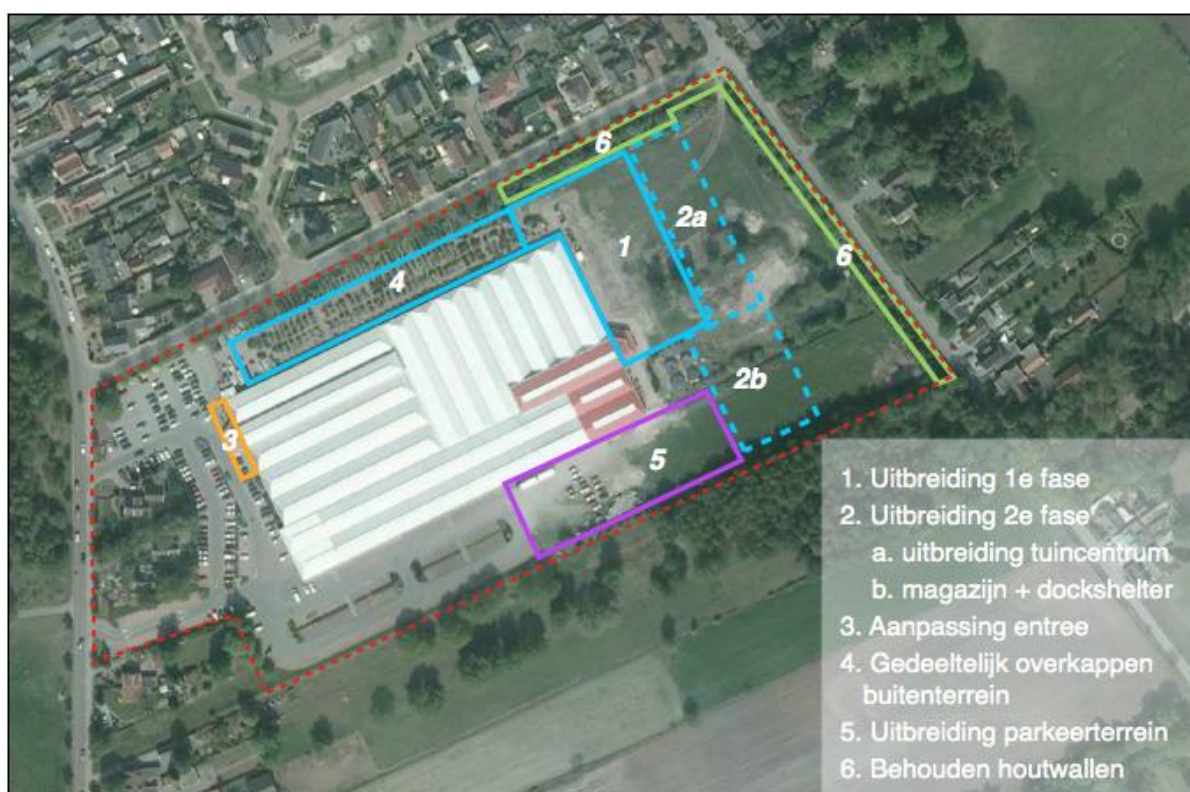
- Het is toegestaan op tuininrichting en tuinonderhoud gerichte diensten te verlenen en aan het basisassortiment gerelateerde cursussen op het gebied van tuininrichting, bloemschikken en dergelijke te geven.

Restaurantieve en speelvoorzieningen

- Max. 10 % van de verkoopoppervlakte.

3.2 Fysieke ingrepen

Naast de uitbreiding van het assortiment zijn er een aantal fysieke maatregelen noodzakelijk om de uitbreiding van het assortiment en de extra ondersteunende functies op een goede wijze in te kunnen passen. De gewenste ontwikkelingen zijn in figuur 3.1 weergegeven en worden in de navolgende subparagrafen toegelicht.



Figuur 3.1 Ontwikkelingen (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.1 Uitbreiding eerste fase (1)

De uitbreiding van de eerste fase bestaat uit een binnentuin, omsloten door een restauratieve voorziening en diverse afdelingen met een bepaalde productgroep. De restauratieve voorziening wordt hiervoor intern verplaatst. De restauratieve voorziening en binnentuin voorzien grotendeels in de behoefte aan vermaak, sfeer en beleving. In figuur 3.2 is een impressie weergegeven van de binnentuin die is omsloten door bebouwing. Tevens is een impressie weergegeven van de nieuwe oostgevel.



Figuur 3.2 Impressie van de uitbreiding eerste fase (Bron: Breddels architecten)

3.2.2 Nieuwe entree (3)

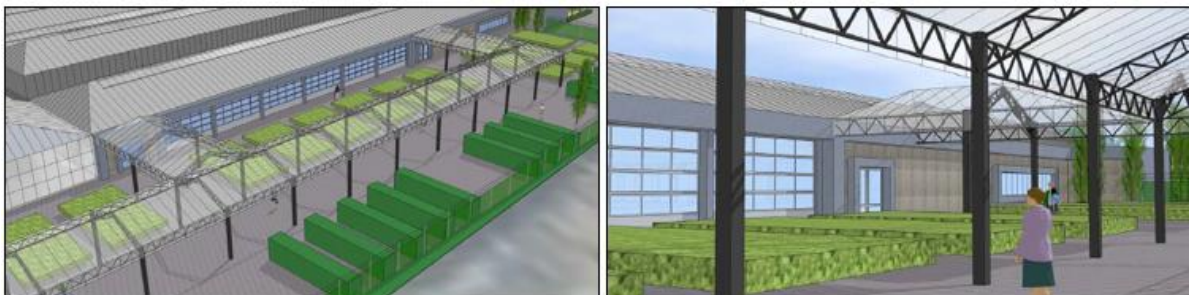
De huidige entree is gedateerd en past niet meer bij het beeld dat tuincentrum Wolters wil uitstralen. De entree wordt dan ook aangepast tot een entree met een moderne, eigentijdse en aantrekkelijke uitstraling. In figuur 3.3 zijn impressies weergegeven van de nieuwe entree. Door de aanpassing ontstaat een entree met voldoende ruimte voor onder meer een kantoorruimte en het kassagebied.



Figuur 3.3 Impressie van de nieuwe entree (Bron: Breddels architecten)

3.2.3 Overkapping / droogloop buitenverkoop (4)

Aan de noordzijde van het plangebied is een gedeelte buitenverkoop aanwezig. De buitenverkoop wordt gedeeltelijk overkapt met een transparante overkapping/droogloop. Hierdoor is het mogelijk voor bezoekers om ook bij mindere weersomstandigheden aangenaam te kunnen winkelen.



Figuur 3.4 Impressie van de nieuwe overkapping/droogloop buitenverkoop (Bron: Breddels architecten)

3.2.4 Uitbreiding tweede fase (2)

Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid om op termijn een uitbreiding te realiseren in aansluiting op de uitbreiding van de eerste fase. Deze realisatie vindt binnen de planperiode plaats van dit bestemmingsplan. Daarbij zal de overdekte verkoopoppervlakte worden uitgebreid. De overige bebouwing zal ten dienste staan van een magazijn en een dockshelter. Het magazijn zal worden gebruikt ten behoeve van opslag voor seizoensgebonden handel. Hierdoor is het mogelijk om snel te schakelen tussen productgroepen. Door middel van de dockshelter kan het laden en lossen efficiënt en veilig plaatsvinden.

3.2.5 Houtwallen (6)

De bestaande houtwallen aan de noordzijde en oostzijde van het plangebied blijven behouden en worden bestemd als 'Groen'. Op termijn wordt de uitheemse beplanting in deze houtwallen vervangen door streekeigen beplanting. Dit gebeurt op termijn om de afschermende werking van de houtwallen te allen tijde te behouden. Een inrichtingsplan met bijbehorend beplantingsplan wordt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning overlegd.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.3.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Tuincentrum
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CROW Rekentool parkeren en verkeersgeneratie)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Parkeerbehoefte (per 100 m² bvo): 2,4 – 2,9 parkeerplaatsen
- Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo): 14,1 – 17,0 verkeersbewegingen

In het kader van de berekening is uitgegaan van de minimale toename aan parkeerplaatsen en verkeersbewegingen, omdat de uitbreiding en verbreding van het assortiment niet per definitie een toename van het bezoekersaantal met zich mee brengt. De uitbreiding is noodzakelijk om een voldoende concurrentiepositie te behouden ten opzichte van andere relatief grote detailhandelsvestigingen, die haar assortiment uitbreiden met het oorspronkelijke assortiment van een tuincentrum.

De uitbreiding van het tuincentrum beslaat een oppervlakte van 6.200 m² bvo. Hierbij wordt het toekomstige magazijn en de dockshelter buiten beschouwing gelaten, omdat realisatie van deze ruimten geen toename aan bezoekers met zich mee brengt. Het magazijn is benodigd om snel te kunnen schakelen tussen productgroepen. De verkeersbewegingen ten aanzien van het magazijn en de dockshelter vinden net als in de huidige situatie plaats via de Hoofdstraat. Door het magazijn en dockshelter op de gewenste situatie te realiseren, zal het laden en lossen efficiënter en veiliger plaatsvinden.

3.3.2.1 Berekening parkeerbehoefte

Een uitbreiding van het tuincentrum met 6.200m² betekent een parkeerbehoefte van (62 x 2,4 =) 149 extra parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden in het verlengde van de bestaande parkeerplaats aan de zuidzijde van het plangebied. De gewenste ontwikkeling levert in het kader van het aspect 'parkeren' geen belemmeringen op.

3.3.2.2 Berekening verkeersgeneratie

De voorgenomen uitbreiding leidt tot een toename van (62 x 14,1 =) 874 verkeersbewegingen per weekdag. De ontsluiting van het plangebied vindt hoofdzakelijk plaats middels de Hoofdstraat. Deze (provinciale) ontsluitingsweg, die voornamelijk gebruikt wordt als ontsluitingsroute richting Losser en Gronau, is voldoende van omvang om het verkeer op een adequate en verkeersveilige wijze af te kunnen wikkelen. De infrastructuur van de weg is ingericht ten behoeve van een goede bereikbaarheid en afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer. Het plan levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Daarmee wordt gesteld dat er in dit geval geen rijksbelangen worden geraakt. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. In paragraaf 4.2.4.1 worden de artikelen verder toegelicht. De volgende artikelen van de Omgevingsverordening Overijssel zijn van belang:

- Art. 2.1.3 SER-ladder;
- Art. 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving;
- Art. 2.4 Detailhandel;
- Art. 2.6 Nationale landschappen.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

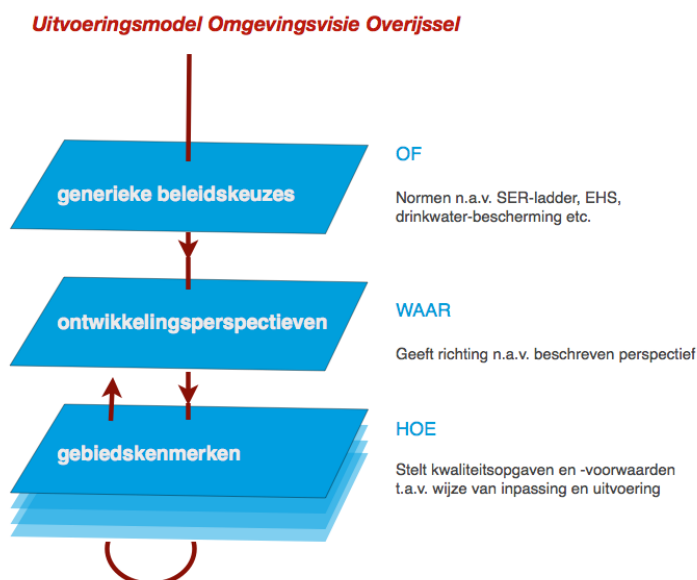
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Gebiedskkenmerken

Op basis van gebiedskkenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de aspecten SER-ladder, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Detailhandel en het Nationaal Landschap “Noordoost-Twente” van belang. De artikelen 2.1.3, 2.1.6, 2.4 en 2.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel wordt hierna beschreven en getoetst.

4.2.4.1.1 SER-ladder voor de Stedelijke Omgeving (Artikel 2.1.3)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *bestaand bebouwd gebied: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘stedelijke functies’ nader gedefinieerd als: *wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.*

Toetsing van het initiatief aan Art. 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het tuincentrum betreft een stedelijke functie die is gelegen in de groene omgeving op basis van het op 19 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied’. De oorsprong van tuincentra vindt veelal plaats in de ‘groene omgeving’. Net als vele andere tuin- en groencentra in Nederland, is tuincentrum Wolters historisch gegroeid aan de rand van een kern. Derhalve is de ‘stedelijkheid’ van een tuincentrum, in vergelijking tot andere ‘stedelijke functies’ beperkt. Door verschillende uitbreidingen heeft het tuincentrum een totale omvang van circa 3,9 hectare. Na de uitbreiding die in voorliggend plan is begrepen zal de totale omvang circa 4,7 hectare bedragen.

De locatievereisten voor een tuincentrum vragen om een specifieke locatie die voldoende bereikbaar is, voldoende ruimte biedt en waar de overlast voor omwonenden beperkt is. De huidige locatie voldoet aan deze criteria. Tuincentrum Wolters is direct verbonden met Overdinkel, mede vanwege het grote aantal bezoekers uit Duitsland. Bedrijvenlocaties in Overdinkel en Losser voorzien tevens niet in percelen van een dergelijke omvang voor het tuincentrum. Tevens wordt gesteld dat een verplaatsing naar bestaand bebouwd gebied uit financieel oogpunt redelijkerwijs onhaalbaar is.

Het plangebied ligt echter aangrenzend aan drie zijden aan het bestaand bebouwd gebied, namelijk de bebouwde kom van Overdinkel. Visueel maakt het plangebied deel uit van de bebouwde kom van Overdinkel. Tevens behoort het plangebied tot de bebouwde kom op basis van de Wegverkeerswet.

De uitbreiding is noodzakelijk omdat elders binnen het bedrijf geen ruimte beschikbaar is of geschikt gemaakt kan worden. Overige terreinen zijn namelijk volledig ingevuld ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Gezien het vorenstaande is er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar binnen het bestaand bebouwd gebied ofwel ruimte voor herstructurering en/of transformatie. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de SER-ladder.

4.2.4.1.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In subparagraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6 onder 1) aan de hand van het processchema uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

4.2.4.1.3 Detailhandel (Artikel 2.4)

In de Omgevingsverordening Overijssel zijn regels gesteld aan realisatie van nieuwe weidewinkels, volumineuze en grootschalige detailhandelsvestigingen.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘volumineuze detailhandel’ nader gedefinieerd als: *winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘grootschalige detailhandel’ nader gedefinieerd als: *winkelformules met een zeer groot winkelvloeroppervlak dat (hoog) frequent wordt bezocht en waarin een aanbod plaatsvindt van niet-volumineuze goederen.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘weidewinkel’ nader gedefinieerd als: *zelfstandige detailhandelsvestigingen aan de rand van bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen of in de groene omgeving. Onder weidewinkel wordt niet verstaan detailhandel in de vorm van ‘verkoop bij de boer’.*

Toetsing van het initiatief aan Art. 2.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval betreft het plan het de uitbreiding van een bestaande functie. Nieuwvestiging is niet aan de orde. Deze regels in de Omgevingsverordening zijn opgenomen om structurele aantasting van de basisvoorzieningen in de winkelgebieden in de kern(en) te voorkomen. Hierna wordt nader op dit aspect ingegaan aangezien wel sprake is van een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak en het assortiment. In hoofdstuk 3 is reeds nader ingegaan op de fysieke uitbreiding en het gewenste assortiment.

‘Algemene trends en ontwikkelingen’

De tuinmarkt is en blijft zeer competitief. Niet alleen de onderlinge concurrentie, maar ook de concurrentie van branchevreemde aanbieders, zoals bouwmarkten en woonwinkels neemt toe. Daarnaast steeg het aandeel internetaankopen voor huis- en tuinartikelen de afgelopen jaren sterk.

Ook is de markt sterk aan mode en trends onderhevig, waardoor (snelle) schakeling tussen artikelgroepen noodzakelijk is, en eist het snel veranderende consumentengedrag een scherpere en meer onderscheidende positionering. Er is een toenemende behoefte aan beleving, vermaak, service, advies, informatie, gemak en ‘groen’ (milieuvriendelijkheid/MVO/duurzaamheid/ecologie). Tevens is er behoefte aan one-stop-shopping, waardoor tuincentra het assortiment uitbreiden met allerlei (branchevreemde) artikelgroepen, zoals tuinspeelgoed en/of interieurproducten.

Deze trends in de markt zorgen voor een toenemende schaalgrootte en branchevergroting. Om hierin mee te kunnen en zodoende te voldoen aan de wens van de consument is een uitbreiding en branchevergroting van tuincentrum Wolters noodzakelijk. Enkel op deze wijze blijft deze ondernemer verzekerd van een duurzaam ontwikkelingsperspectief.

‘Distributieve aspecten’

Het bedrijf heeft een sterke sociaal-economische binding met het gebied. Deze sterke binding dient behouden te worden. Ook de provincie Overijssel onderkent het belang van dergelijke gewortelde bedrijven in ‘De Kracht van Overijssel’ (Hoofdlijnennotitie 2011 - 2015). In het belang van de sociaal-economische ontwikkeling in de regio wil de provincie Overijssel in de gemeenten ruimte blijven bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid en de uitbreiding daarvan. Onder ‘lokaal gewortelde bedrijven’ verstaat de provincie Overijssel *bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen en toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur/voorzieningen.*

Tuincentrum Wolters biedt werkgelegenheid aan een groot aantal mensen uit de gemeente. De locatie, die 190 meter van de Duitse grens ligt, zorgt ook voor aanzienlijke bezoekersaantallen vanuit Duitsland en dan met name vanuit Gronau. De bedrijven, met name andere detailhandel, welke (nog) in Overdinkel zijn gevestigd hebben ook voordeel bij deze bezoekersstroom.

In de kern Overdinkel zijn de afgelopen jaren diverse detailhandelsvestigingen gesloten, waarmee het aanbod van diverse artikelgroepen in Overdinkel verloren is gegaan. Dit heeft geleid tot een verschraving van het voorzieningenniveau. Tuincentrum Wolters kan door verruiming van het assortiment een aantal van deze artikelgroepen (zoals kantoorartikelen) gaan aanbieden. Door te voorzien in die behoefte wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het dorp. Het gewenste assortiment komt voort uit de 'Structuurnota Tuincentra 2.0 2013-2018'.

De branchevergroting en uitbreiding van tuincentrum Wolters leidt niet tot een structurele aantasting van de voorzieningestructuur, maar draagt door de aantrekkingskracht voor bezoekers van buiten Overdinkel juist bij aan het behoud en de versterking van het voorzieningenniveau in Overdinkel.

4.2.4.1.4 Nationale Landschappen (Artikel 2.6)

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die in artikel 2.6.2. begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3. en zoals nader uitgewerkt in tabel A en tabel B in bijlage 7 van deze verordening, te weten:

- *het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;*
- *de grote mate van kleinschaligheid;*
- *het groene karakter.*

Toetsing van het initiatief aan Art. 2.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval wordt het tuincentrum uitgebreid binnen het reeds landschappelijk ingepaste perceel aan de rand van de bebouwde kom van Overdinkel. Het samenhangende complex, de mate van kleinschaligheid of het groene karakter van het landschap wordt hiermee niet onevenredig aangetast. De bestaande houtwallen die de bestaande kavel landschappelijk inpassen wordt gehandhaafd. Gesteld wordt dat de bestaande kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap behouden blijven.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In de Stedelijke omgeving is het de uitdaging onze economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied is op de Perspectievenkaart aangemerkt als 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - woonwijk' en 'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte - mixlandschap'. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus – woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als ‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap’ zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Het tuincentrum wordt op basis van de Omgevingsverordening aangemerkt als een stedelijke functie. Het bestaande tuincentrum is gelegen in de ‘stedelijke omgeving’ en de uitbreiding is gelegen in de ‘groene omgeving’ in het buitengebied van de gemeente Losser.

In de paragraaf ‘generieke beleidskeuzes’ is al nader ingegaan op deze ontwikkeling in relatie tot het provinciaal beleid ten aanzien van de uitbreiding in de groene omgeving. Het plangebied ligt aangrenzend aan drie zijden aan het bestaand bebouwd gebied, namelijk de bebouwde kom van Overdinkel. Visueel maakt het plangebied deel uit van de bebouwde kom van Overdinkel. Tevens behoort het plangebied tot de bebouwde kom op basis van de Wegverkeerswet. Derhalve wordt ten aanzien van de uitbreiding gemotiveerd afgeweken van de gestelde ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Lust- en leisurelaag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie en de directe omgeving geen specifieke eigenschappen gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/ droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

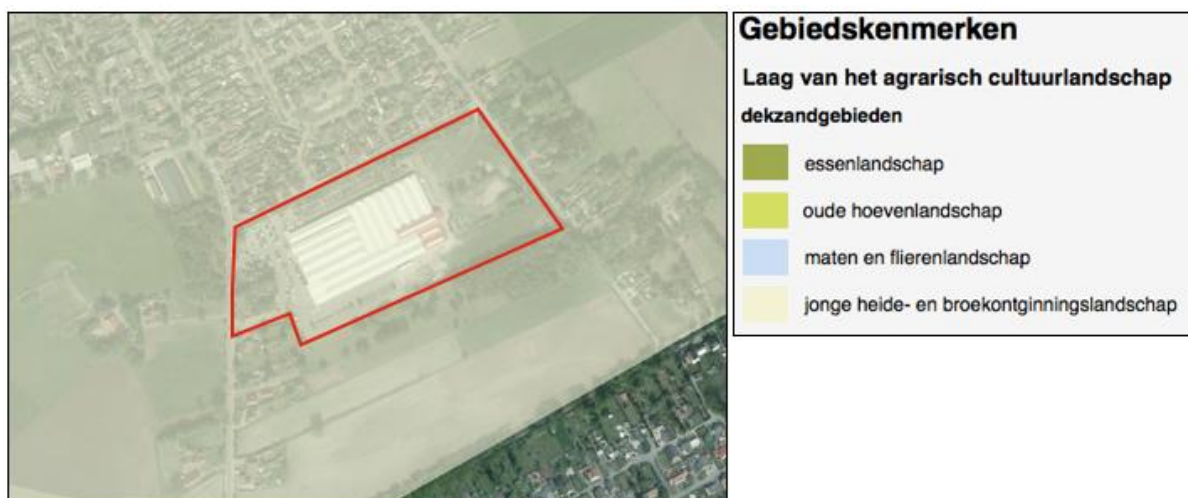
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden ter plaatse van het plangebied worden grotendeels gebruikt ten behoeve van het tuincentrum. De onbebouwde en onverharde gronden zijn in het verleden in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is derhalve niet meer aanwezig. Wel wordt de uitheemse beplanting in de aanwezige houtwallen op termijn vervangen door streekeigen beplanting.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende

structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



Figuur 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Jonge heide- en broekontginningslandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakten aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De gronden ter plaatse van het plangebied worden grotendeels gebruikt ten behoeve van het tuincentrum. De overige gronden zijn in cultuur gebracht als agrarisch grasland. De oorspronkelijke gebiedskenmerken vanuit de laag zijn nagenoeg niet meer aanwezig. De aanwezige houtwallen zijn aangebracht als afscherming. Met de ontwikkeling wordt de uitheemse beplanting in de aanwezige houtwallen op termijn vervangen door streekeigen beplanting. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

3. De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het gebiedstype “Woonwijken 1955 - nu”, dit is in figuur 4.5 weergegeven.



Figuur 4.5 De Stedelijke laag: "Woonwijken 1955 - nu" (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 - nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

In dit geval behoort het bestaande tuincentrum grotendeels tot de 'Stedelijke laag'. De locatie betreft geen planmatige opgezette (woon)wijk, maar een historisch gegroeide bedrijfslocatie aan de rand van een planmatig opgezette (woon)wijk. De uitbreiding vindt plaats aansluitend op deze wijk waardoor er visueel sprake is van aaneengesloten bebouwing. Door de ligging en omvang van de bebouwing, wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de "Stedelijke laag".

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

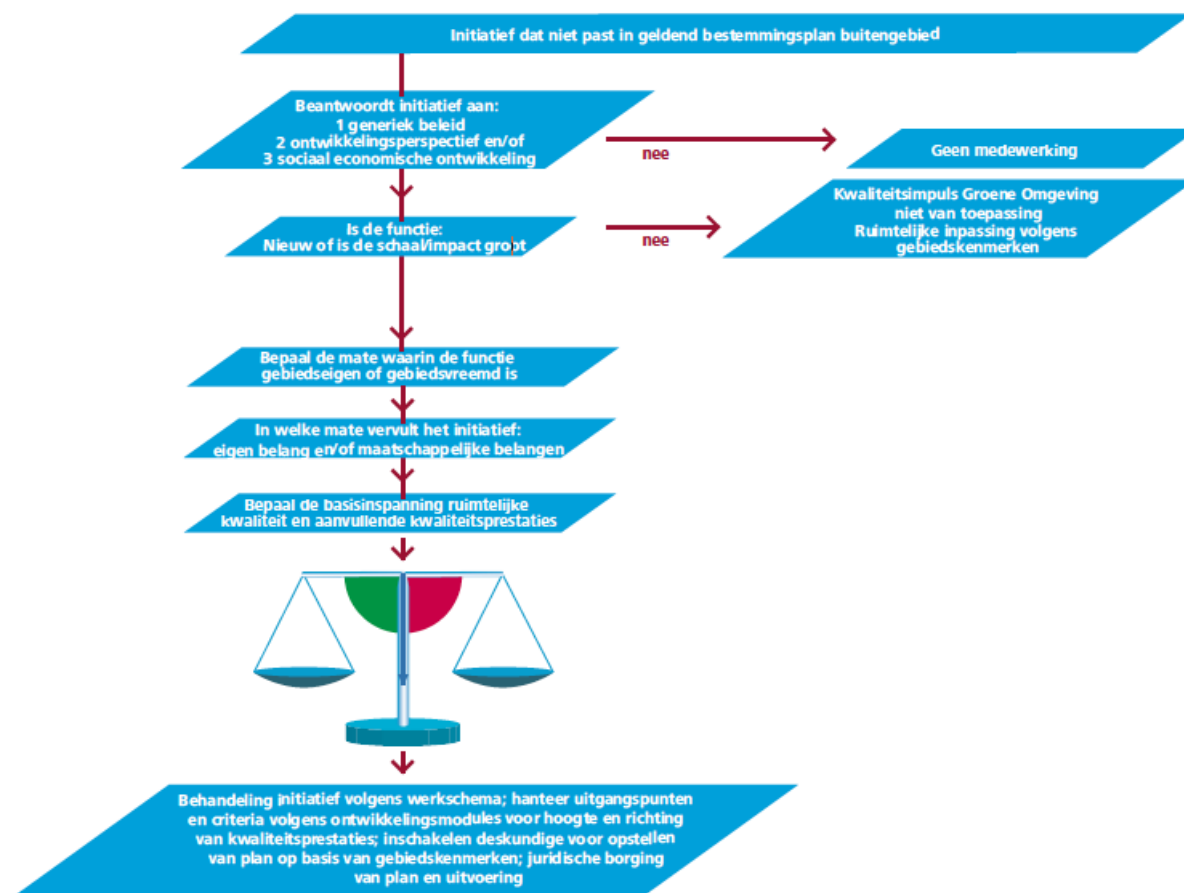
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

4.2.5.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:



Figuur 4.6 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals al gebleken uit 4.2.4.1 vormen de generieke beleidskeuzes in het voorliggende geval geen belemmering.

Ontwikkelingsperspectieven

In 4.2.4.2 is het initiatief getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Gebleken is dat er gemotiveerd kan worden afwijken van het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Sociaal economische ontwikkeling

De provincie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

De trends in de tuinmarkt, zoals beschreven in paragraaf 4.2.4.1.3, zorgen voor een toenemende schaalgrootte en branchevergroting. Om hierin mee te kunnen en zodoende te voldoen aan de wens van de consument is een uitbreiding en branchevergroting van tuincentrum Wolters noodzakelijk. Enkel op deze wijze blijft deze ondernemer verzekerd van een duurzaam ontwikkelingsperspectief. Zoals reeds in 4.2.4.1.3 'Detailhandel' is beschreven is tuincentrum Wolters sterk gebonden aan Overdinkel. Het tuincentrum biedt werkgelegenheid aan een groot aantal mensen uit de gemeente. De locatie, die 190 meter van de Duitse grens ligt, zorgt ook voor aanzienlijke bezoekersaantallen vanuit Duitsland en dan met name vanuit Gronau.

Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de sociale economische vitaliteit door een lokaal geworteld bedrijf de noodzakelijke ruimte te bieden die nodig is om een bedrijf ook de toekomst op een gezonde wijze te kunnen exploiteren.

Schaal & impact

Het betreft in het voorliggende geval geen nieuwe functie maar een bestaande die wordt uitgebreid. In de huidige situatie heeft het bedrijfsperceel een oppervlakte van circa 3,9 hectare. In de toekomstige situatie zal het bedrijfsperceel worden vergroot tot circa 4,7 hectare. In een open landschap zou een dergelijke vergroting een behoorlijke impact kunnen hebben op de openheid en het beeld van het landschap. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de kern Overdinkel. Tevens is aan de oost- en westzijde lintbebouwing aanwezig, waardoor de locatie reeds een stedelijk karakter heeft.

In het voorliggende geval is het bedrijfsperceel ter plaatse van de uitbreiding in de huidige situatie al omzoomd met een houtwal met (hoog)opgaande beplanting en een bosstrook. Het zicht op de uitbreiding vanuit de omgeving is hierdoor zeer beperkt. Hierdoor zal er niet of nauwelijks sprake zijn van enige impact op de omgeving.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat de gezien de schaal van de uitbreiding, de impact van de ontwikkeling op de omgeving zeer beperkt is.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Zoals al gebleken uit het voorgaande past de uitbreiding van het tuincentrum binnen de beleidsdoelstellingen van de provincie Overijssel om ruimte te blijven bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid en de noodzakelijke uitbreiding daarvan.

De oorsprong van tuincentra vindt veelal plaats in de 'groene omgeving'. Net als vele andere tuin- en groencentra in Nederland, is tuincentrum Wolters historisch gegroeid aan de rand van een kern. Derhalve is de 'stedelijkheid' van een tuincentrum, in vergelijking tot andere 'stedelijke functies' beperkt. Daarbij kan worden opgemerkt dat een uitbreiding noodzakelijk is, omdat bedrijvenlocaties in Overdinkel en Losser niet voorzien in percelen van een dergelijke omvang voor het tuincentrum.

Het plangebied ligt echter aangrenzend aan drie zijden aan het bestaand bebouwd gebied, namelijk de bebouwde kom van Overdinkel. Visueel maakt het plangebied deel uit van de bebouwde kom van Overdinkel. Tevens behoort het plangebied tot de bebouwde kom op basis van de Wegverkeerswet.

Hiermee kan worden gesteld dat de functie op deze locatie niet per definitie als 'gebiedsvreemd' kan worden aangemerkt.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De fysieke uitbreiding en uitbreiding van het assortiment zijn noodzakelijk om aan de wens van de consument te voldoen. Enkel op deze wijze blijft deze ondernemer verzekerd van een duurzaam ontwikkelingsperspectief. Daarnaast zorgt het tuincentrum voor aanzienlijke bezoekersaantallen vanuit Duitsland en dan met name vanuit Gronau. De bedrijvigheid, met name andere detailhandel, welke (nog) in Overdinkel zijn gevestigd hebben ook voordeel bij deze bezoekersstroom.

In de kern Overdinkel zijn de afgelopen jaren diverse detailhandelsvestigingen gesloten, waarmee het aanbod van diverse artikelgroepen in Overdinkel verloren zijn gegaan. Dit heeft geleid tot een verschraling van het voorzieningenniveau. Tuincentrum Wolters kan door verruiming van het assortiment een aantal van deze artikelgroepen (zoals kantoorartikelen) gaan aanbieden. Door te voorzien in die behoefte wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het dorp.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk.

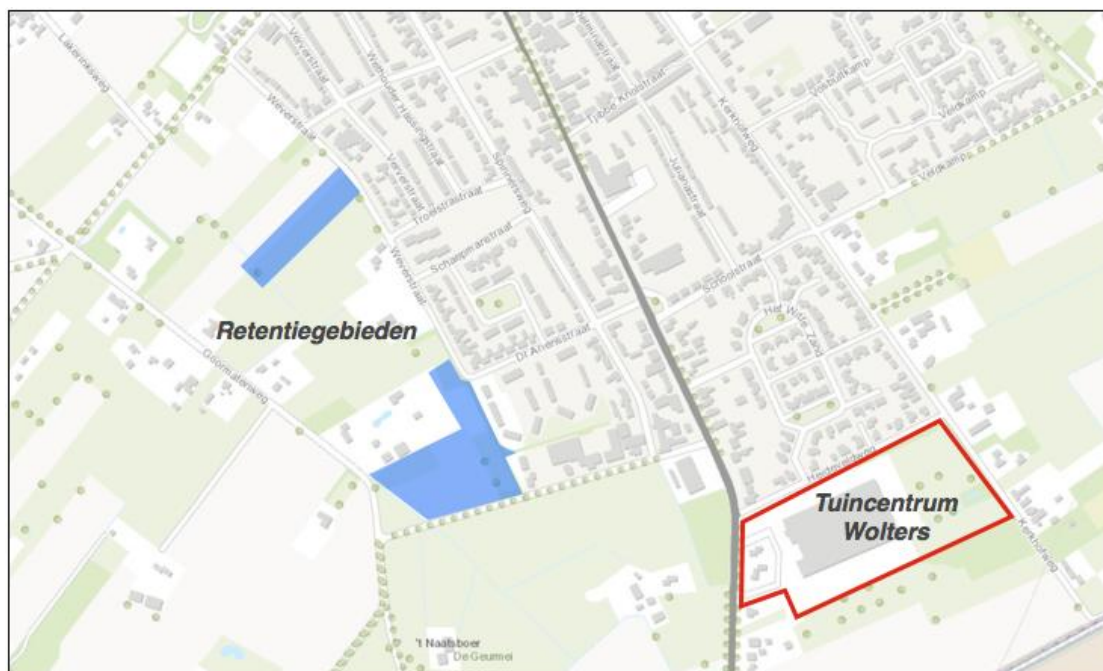
Zoals in hoofdstuk 3 ook al geschetst bestaat de basisinspanning uit:

De locatie van de uitbreiding is reeds landschappelijk ingepast door de aanwezige houtwallen. Deze blijven behouden en worden vastgelegd in een groenbestemming en middels een voorwaardelijke verplichting verzekerd. De uitheemse beplanting in deze houtwallen wordt op termijn vervangen door streekeigen beplanting.

De aanvullende kwaliteitsprestaties bestaan uit:

Met de fysieke uitbreiding en brancheverbreding draagt het tuincentrum bij aan het voorzieningenniveau in de kern van Overdinkel. Tevens zorgt de bezoekersstroom die met uitbreiding hoogstwaarschijnlijk behouden blijft en mogelijk wordt vergroot voor een significante bijdrage aan de bezoekersaantallen van de andere bedrijvigheid in Overdinkel. Deze investering draagt derhalve bij aan de leefbaarheid van Overdinkel.

Tevens zal de waardevermeerdering worden geïnvesteerd in landschapsinrichting aan de zuidwest kant van de kern Overdinkel. Op deze locatie vinden landschapsmaatregelen plaats op het gebied van onder meer waterretentie, natuur en extensieve dagrecreatie (wandelen/fietsen). De ligging van deze 'retentiegebieden' wordt in figuur 4.7 weergegeven. De retentiegebieden zijn op korte afstand (< 1 km) van tuincentrum Wolters aanwezig. Opgemerkt wordt dat de exacte omvang en invulling van de gebieden nog niet bekend is.



Figuur 4.7 Ligging van de retentiegebieden ten opzichte van Overdinkel en tuincentrum Wolters (Bron: BJZ.nu)

De hoogte van de waardevermeerdering door de uitbreiding van het tuincentrum is getaxeerd door Vellekoop Makelaardij. Van de waardevermeerdering wordt een deel geïnvesteerd in de retentiegebieden. De hoogte van dit te investeren bedrag is bepaald door de schaal&impact,

gebiedseigenheid en maatschappelijk belang van de ontwikkeling. De investering wordt vastgelegd middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan op deze wijze in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kadernota Buitengebied Losser

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Losser heeft op 19 maart 2013 het bestemmingsplan “Buitengebied Losser” vastgesteld. In de voorbereiding op dit bestemmingsplan heeft de gemeente op 15 december 2009 de Kadernota Buitengebied Losser vastgesteld. De kadernota geeft, vanuit een analyse van het verleden en een beschrijving van het heden, een doorkijk naar de toekomst. De kadernota geeft een antwoord op de vraag welke kant het opgaat met de landbouwsector, de recreatiesector, het wonen, de natuur en de bedrijvigheid.

De Kadernota bevat, kort samengevat, het beleid voor het buitengebied zoals dat is vertaald in het bestemmingsplan “Buitengebied Losser”. De hoofddoelstelling voor het buitengebied van de gemeente Losser is: *‘Het streven naar (economische) vitaliteit en leefbaarheid, waarbij in geval van nieuwe functies en ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landelijke gebied ten minste worden behouden en waar mogelijk worden versterkt’.*

4.3.1.2 Uitgangspunten bestemmingsplan - Overig

Perifere detailhandel

Onder perifere detailhandel valt grootschalige (non-food)detailhandel, zoals autobedrijven, meubelzaken en tuincentra. De gemeente Losser kent geen specifiek beleid betreffende perifere detailhandel in het buitengebied. Wel is een notitie opgesteld waarin wordt benoemd dat vestiging van perifere detailhandel op de bestaande industrieterreinen in de gemeente mogelijk is (met name in de kern Losser).

De gemeente is van mening dat perifere detailhandel niet op voorhand hoeft te worden uitgesloten. Juist in de overgangsgebieden tussen 'stad' en platteland valt veel aan kwaliteit te winnen. Door het stellen van landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische voorwaarden aan nieuwe ontwikkelingen in de kernrandzones kunnen win-winsituaties worden behaald: economische ontwikkeling en een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kunnen dan hand in hand gaan. Het is echter niet mogelijk deze win-winsituaties op voorhand te vangen in een juridische regeling. Per initiatief zal een grondige afweging moeten plaatsvinden. De gemeente kiest daarbij nadrukkelijk voor het overleg in plaats van een juridische regeling vooraf.

Concrete initiatieven worden afgewogen via de in de Kadernota aangegeven beleidsuitgangspunten. De gemeente gaat daarbij uit van de volgende 'spelregels':

- vestiging is uitsluitend mogelijk direct aansluitend aan de kernen Losser, Overdinkel en De Lutte;
- de locatie dient te zijn gelegen direct langs een provinciale weg;
- de gemeente zal niet meewerken aan het initiatief indien dit niet leidt tot een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het kernrandgebied;
- vestiging op een gemeentelijk bedrijventerrein dient te zijn overwogen;
- bestaande (economische) functies mogen niet worden belemmerd.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Kadernota Buitengebied Losser

In dit geval gaat het niet om de vestiging van perifere detailhandelsvestiging. Echter worden hierna wel de opgestelde 'spelregels' voor perifere detailhandel getoetst:

- In dit geval gaat het niet om de vestiging, maar om uitbreiding van een bestaand tuincentrum, direct aansluitend aan de kern Overdinkel.
- De locatie grenst aan de provinciale N734 (Hoofdstraat) en wordt tevens ontsloten op deze weg.
- De uitheemse beplanting in de houtwallen zal op termijn worden vervangen in door streekeigen beplanting, waarmee de afschermdende werking behouden blijft.
- Tuincentrum Wolters is direct verbonden met Overdinkel, mede vanwege het grote aantal bezoekers uit Duitsland. Bedrijvenlocaties in Overdinkel en Losser voorzien tevens niet in percelen van een dergelijke omvang voor het tuincentrum. Tevens wordt gesteld dat een verplaatsing naar bestaande bebouwd gebied uit financieel oogpunt redelijkerwijs onhaalbaar is.
- De uitbreiding van het tuincentrum zal niet zorgen voor belemmering van de voorzieningenstructuur van Overdinkel, maar zelfs bijdragen aan het behoud van de bezoekersstroom naar de andere bedrijvigheid van Overdinkel.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de visie/uitgangspunten uit de Kadernota Buitengebied Losser.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de Kadernota.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is geen sprake van de toevoeging of wijziging van een geluidgevoelig object. Derhalve worden rail- en wegverkeerslawaai buiten beschouwing gelaten. Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de binnen het plangebied toegestane en in de omgeving aanwezige bedrijvigheid. Hier wordt geconcludeerd dat ook met de ontwikkeling sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van nabij gelegen (geluidgevoelige) functies.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in dit geval een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707.

Kruse Milieu heeft door middel van een verkennend bodemonderzoek het plangebied onderzocht. De conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit bodemonderzoek zijn hierna opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bovengrond BG I is niet verontreinigd;
- Bovengrond BG II is niet verontreinigd;
- Bovengrond BG III is niet verontreinigd;
- Ondergrond OG I is niet verontreinigd;
- Ondergrond OG II is niet verontreinigd;
- Grondwater peilbuis 61 is licht verontreinigd met barium;
- Grondwater peilbuis 62 is licht verontreinigd met nikkel en matig verontreinigd met barium.

De hypothese “onverdachte locatie” dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streef- en tussenwaarde zijn aangetoond. Nader onderzoek naar aanleiding van het matig verhoogde bariumgehalte wordt niet nodig geacht. Het verhoogde gehalte wordt gezien als een plaatselijk verhoogde (natuurlijke) achtergrondwaarde. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Gebruik van het freatische grondwater wordt afgeraden. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het tuincentrum. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in samenwerking met het Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld voor ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit als gevolg van een toename in het aantal verkeersbewegingen. Met deze rekentool kan worden berekend of een plan (niet) in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

De verkeergeneratie van de functies is berekend aan de hand van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317, oktober 2012) van het CROW. Zoals uit de NIBM-tool al blijkt wordt uitgegaan van de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan.

Voor de berekening van het weekdaggemiddelde wordt verwezen naar paragraaf 3.3. In figuur 5.1 wordt de NIBM-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		874
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,77
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.1 NIBM-tool: worst-case berekening

Het project heeft een zodanig beperkte omvang dat het is aan te merken als een project welke 'Niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);

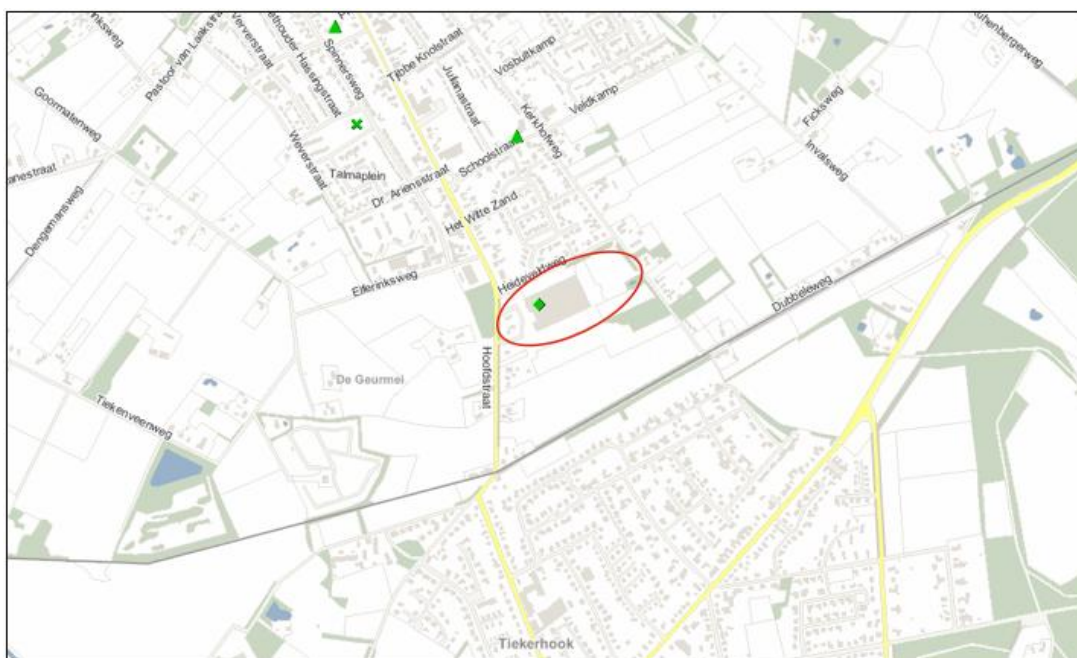
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.2 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het tuincentrum is op de Risicokaart wel aangemerkt als 'kwetsbaar object publieksgebouw' vanwege het verblijf van een groot aantal personen. Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de risicocontouren of veiligheidsafstanden van risicobronnen ligt, gelden er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de rand van de kern Overdinkel, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” wordt het tuincentrum aangemerkt als “Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten”. Dergelijke bedrijven behoren tot de milieucategorie 2. Voor een inrichting van milieucategorie 2 geldt, uitgaande van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’, een richtafstand van 30 meter tot aan milieugevoelige objecten.

Indien wordt getoetst aan de bovengenoemde richtafstand is het van belang om onderscheid te maken tussen de huidige historisch gegroeide situatie en de nieuwe ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Voor wat betreft de historisch gegroeide situatie wordt de afstand van het bestemmingsvlak van het tuincentrum tot de omliggende woningen niet verkleint ten opzichte van de huidige situatie. Derhalve mag worden aangenomen dat er ter plaatse van deze woningen sprake zal blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsvlak van het tuincentrum wordt aan de oostzijde uitgebreid. Ten opzichte van enkele woningen aan de Heideveldweg (nummer 21 en 23) en de woningen aan de Kerkhofsweg wordt de onderlinge afstand met het bestemmingsvlak van het tuincentrum verkleind. Met de uitbreiding van het tuincentrum blijft de afstand voldoen aan de richtafstand van 30 meter. Derhalve mag worden aangenomen dat er ter plaatse van deze woningen sprake zal blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het tuincentrum betreft geen milieugevoelig object. De bijbehorende (milieugevoelige) bedrijfswoning blijft ongewijzigd met voorliggend plan. Derhalve leveren omliggende bedrijven / inrichtingen geen belemmering op voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

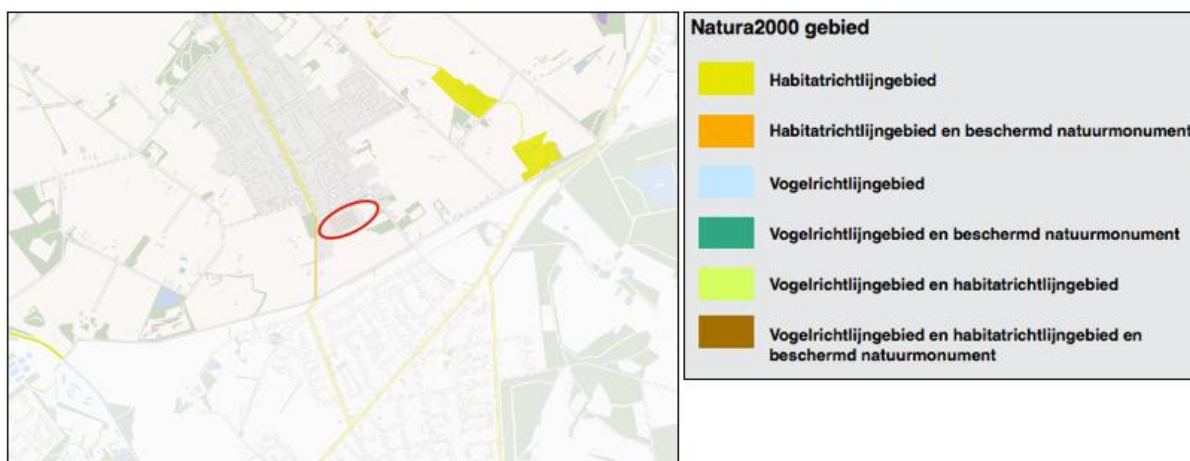
5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

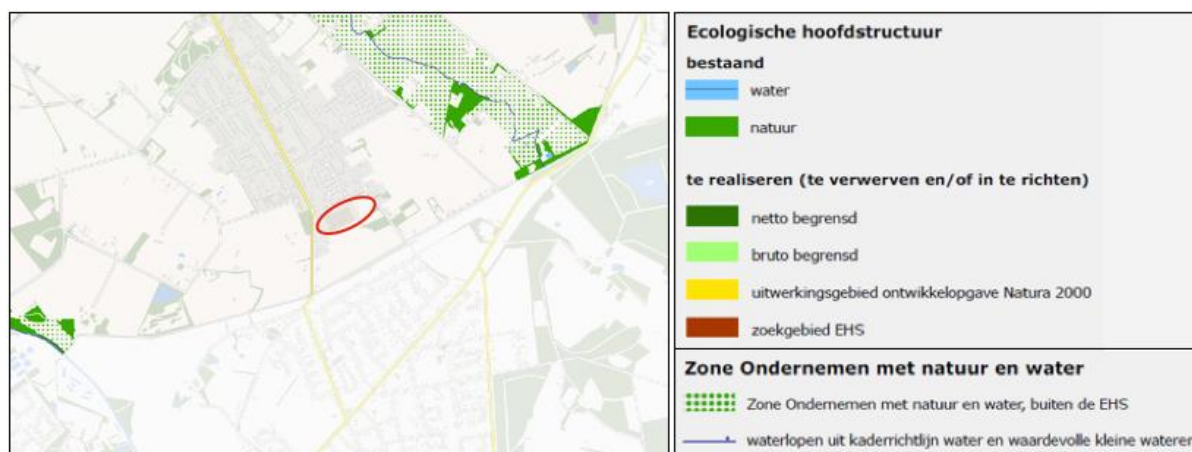


Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Dinkelland" is gelegen op circa 650 meter. Het Natura 2000-gebied wordt aangemerkt als 'Habitatrictlijngebied'. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op circa 500 meter van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend plan is geen sprake van sloop van bebouwing of het verwijderen van bijzondere landschapselementen. De locatie van de te realiseren uitbreiding bestaat momenteel uit grasland dat intensief onderhouden en beheerd wordt. De locatie van de uitbreiding van de parkeerplaats vindt plaats op onverharde gronden zonder opgaande beplanting. Gezien de inrichting en het beheer van de gronden worden deze locaties niet geschikt geacht als foerageergebieden. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied wordt derhalve geen significante aantasting van bijzondere en/of beschermde flora & fauna verwacht. De bestaande houtwallen aan de noord- en oostzijde van het plangebied en de poelen blijven behouden.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen significant negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied verwacht. Daarnaast is er geen sprake van significant negatieve effecten op de flora en fauna. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt

verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

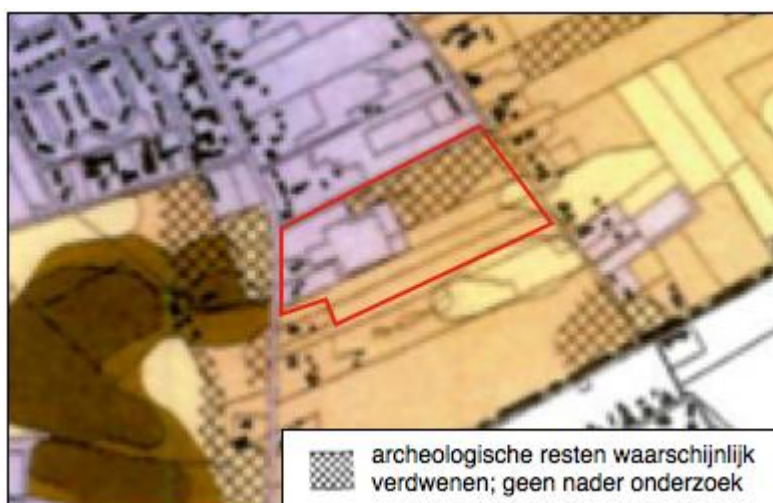
Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” heeft de locatie ter plaatse van de uitbreiding gedeelte de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’. Deze voorziet in het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Indien sprake is van bodemingrepen groter of gelijk aan 2.000 m² en dieper dan 0,3 meter geldt een onderzoeksplicht.

Voorliggende plan voorziet in eerste instantie in de uitbreiding van de eerste fase, zoals weergegeven in hoofdstuk 3, bedraagt circa 890 m². De onderzoeksgrens wordt daarmee niet overschreden.

Daarbij wordt opgemerkt dat in 2001 in het kader van herinrichting Losser Zuid een archeologische inventarisatie en kartering is gepleegd in opdracht van de gemeente Losser (Bron: RAAP, rapportnr. 640). Hiervoor is een advieskaart opgesteld. Het plangebied is grotendeels gelegen in een gebied waar de archeologische resten zeer waarschijnlijk zijn verdwenen/verstoord. Voor deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht. In figuur 5.5 is deze advieskaart weergegeven.



Figuur 5.5 Advieskaart RAAP ‘herinrichting Losser Zuid’ (Bron: gemeente Losser)

Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk ten behoeve van de eerste fase. De exacte uitwerking van de tweede fase is in dit stadium niet duidelijk. Het oppervlakte zal bij een aanvraag omgevingsvergunning cumulatief worden berekend. Voor de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ conform bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen in het plangebied.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is voor de eerste fase en dat de (eventuele) aanwezige archeologische waarden zijn beschermd middels de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake het uitbreiden van een bestaand tuincentrum. Deze ontwikkeling wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D wordt de ontwikkeling aangemerkt als; *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De bijbehorende drempelwaarden betreffen:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen uitbreiding waar dit bestemmingsplan in voorziet blijft ver beneden de drempelwaarden zoals hiervoor genoemd. Het totale bedrijfsoppervlak bedraagt in de huidige situatie 3,9 hectare. Na de uitbreiding bedraagt deze oppervlakte 4,7 hectare. Doordat deze oppervlakte ruimschoots beneden de drempelwaarden blijft is er geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande

aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Tevens is gebleken dat geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan en het gestelde in de voorgaande omgevingsaspecten wordt geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Voorliggend plan blijft onder de drempelwaarden en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r-plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van Vechtstromen en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van toepassing is. De uitgangspuntennotitie van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting.

In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Planbeschrijving

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 wordt het tuincentrum uitgebreid aan de oostzijde. Hierdoor neemt het verhard oppervlakte toe met circa 10.000 m².

Afvalwater

Het afvalwater van het tuincentrum wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van (gescheiden) riolering. De riolering biedt voldoende capaciteit om het afvalwater op te vangen.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Vechtstromen: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Het hemelwater ter plaatse van de bebouwing en verharding wordt opgevangen, afgevoerd naar de kavelsloten en tijdelijk opgevangen in de aanwezige poelen. Deze poelen zijn noodzakelijk op pieken in de afvoer hemelwater op te vangen. Vooruitlopend op de ontwikkeling is aan de zuidoost-zijde een tweede poel aangelegd.

Grondwater

In de huidige situatie is er geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt middels de kavelsloten en poelen aangevuld met schoon hemelwater. Hierdoor treden geen negatieve effecten op ten aanzien van het grondwater.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is oppervlaktewater in de vorm van kavelsloten en twee poelen aanwezig. Door de bestaande poelen is de benodigde afvoercapaciteit aanwezig.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn de bepalingen in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied' opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, natuurtoets en landschapstoets opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch - 1 (Artikel 3)

De graslanden welke niet worden betrokken bij de uitbreiding van tuincentrum blijven net als in het bestemmingsplan 'Buitengebied Losser' bestemd als 'Agrarisch - 1'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensieve dagrecreatie.

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen. Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot maximaal 1,5 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot maximaal 2 meter.

Detailhandel - Tuincentrum (Artikel 4)

Functies

Het bestaande bedrijfsperceel en de uitbreiding van tuincentrum zijn bestemd als 'Detailhandel - Tuincentrum'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een tuincentrum en het wonen ten behoeve van het bedrijf. Met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, overkappingen, bedrijfswoningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Bouwregels

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Overkappingen mogen tevens binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' worden gebouwd. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Voor de gebouwen, overkappingen, erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maatvoeringen opgenomen ten aanzien van inhoud, oppervlakte, goothoogte, dakhelling en bouwhoogte.

Assortiment

Het assortiment bestaat uit het artikelgroepen in het basisassortiment en het aanvullende assortiment. Het basisassortiment dient te bestaan uit meer dan 50% van het verkoopoppervlakte uit levend materiaal en minder dan 50% uit niet levend materiaal. Daarnaast mag het aanvullend assortiment tot maximaal 20% van het verkoopoppervlakte bedragen. Welke artikelgroepen onder welke assortimenten vallen, is benoemd in de regels.

Het is toegestaan op tuinrichting en tuinonderhoud gericht diensten te verlenen en aan het basisassortiment gerelateerde cursussen.

Ondersteunende restauratieve voorzieningen en speelvoorzieningen zijn toegestaan tot niet meer dan 10% van het verkoopoppervlakte.

Voorwaardelijke verplichting

In de specifieke gebruiksregels is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de instandhouding van de bedoelde houtopstanden en aanwezige landschappelijke- en natuurlijke waarden binnen de bestemming 'Groen'.

Groen (Artikel 5)

De houtwallen aan de noord- en oostzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenstroken, groenvoorzieningen, (hoog)opgaande afschermd beplanting, waterhuishoudkundige voorzieningen en bestaande infrastructurele voorzieningen.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken voor nutsvoorzieningen mogen tot maximaal 6 m² worden gebouwd. Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot maximaal 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot maximaal 6 meter.

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 6)

In dit geval is de geldende bestemming 'Waarde - Archeologie 2' conform het bestemmingsplan "Buitengebied" overgenomen. Deze gronden met deze dubbelbestemming zijn uitsluitend bedoeld voor het behoud en bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt de archeologische waarde van de gronden.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Losser hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade en een investering vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Losser. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan de provincie.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Derhalve wordt het plan voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt een voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Uitgangspuntennotitie water