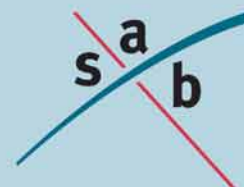


Bestemmingsplan

Berkstraat

Gemeente Oldenzaal

Datum: 7 juni 2010
Projectnummer: 80426.01
ID: NL.IMRO.0173.BP03016-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie omgeving en plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	10
3	Haalbaarheid van het plan	13
3.1	Beleid	13
3.2	Milieuaspecten	16
3.3	Water	22
3.4	Flora en fauna	24
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	28
3.6	Verkeer en parkeren	29
3.7	Economische uitvoerbaarheid	31
4	Wijze van bestemmen	32
4.1	Algemeen	32
4.2	Dit bestemmingsplan	33
5	Procedure	35
5.1	Overleg	35
5.2	Inspraak	35
5.3	Zienswijzen	35

Bijlagen

Bodemonderzoeken:

- *Verkenkend bodemonderzoek, pompstation Vitens Berkstraat 75 in Oldenzaal uitgevoerd door Mateboer Milieutechniek B.V., d.d. 24 september 2003, projectnummer 032098--9/DV, gemeentelijk bodemarchiefnummer 743*
- *Nader bodemonderzoek, Berkstraat 75 Oldenzaal uitgevoerd door Geofox B.V., d.d. 18 december 2003, projectnummer C7840/LMA/rfr, gemeentelijk bodemarchiefnummer 744*
- *Indicatief asbestonderzoek, Berkstraat 75 Oldenzaal uitgevoerd door Geofox B.V., d.d. 19 mei 2004, projectnummer C7840/LMA/rfr, gemeentelijke bodemarchiefnummer 811*
- *Verkenkend bodemonderzoek, Berkstraat / T. Brandsmastraat te Oldenzaal uitgevoerd door Geofox-Lexmond B.V., d.d. 24 juni 2009, projectnummer 20091115/ESWA*

Akoestisch onderzoek:

- *Oldenzaal, Berkstraat, 27 april 2009, SAB Arnhem BV, rapportnummer: 80426.01*

Onderzoek luchtkwaliteit:

- *Oldenzaal, Berkstraat, 5 mei 2009, SAB Arnhem BV, rapportnummer: 80426.01*

Waterhuishoudkundig onderzoek:

- *Geofox-Lexmond (2005), Waterhuishoudkundig onderzoek Berkstraat te Oldenzaal. Projectnummer: 20050787/RSCH*

Onderzoek Flora en Fauna:

- *Quick scan flora en fauna Berkstraat Oldenzaal, 29 mei 2009*
- *Briefrapport nader onderzoek flora en fauna ECOquickscan (8 juli 2009)*
- *Briefrapport nader onderzoek II flora en fauna ECOquickscan (10 september 2009)*

Overlegreactie provincie Overijssel

Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oldenzaal is voornemens het bestemmingsplan voor het gebied gelegen tussen de Berkstraat, Titus Brandsmastraat, Sparstraat en Lyceumstraat te Oldenzaal te herzien. Op deze locatie is de realisatie van een school en maatschappelijke functies voorzien en wordt het openbaar gebied heringericht.

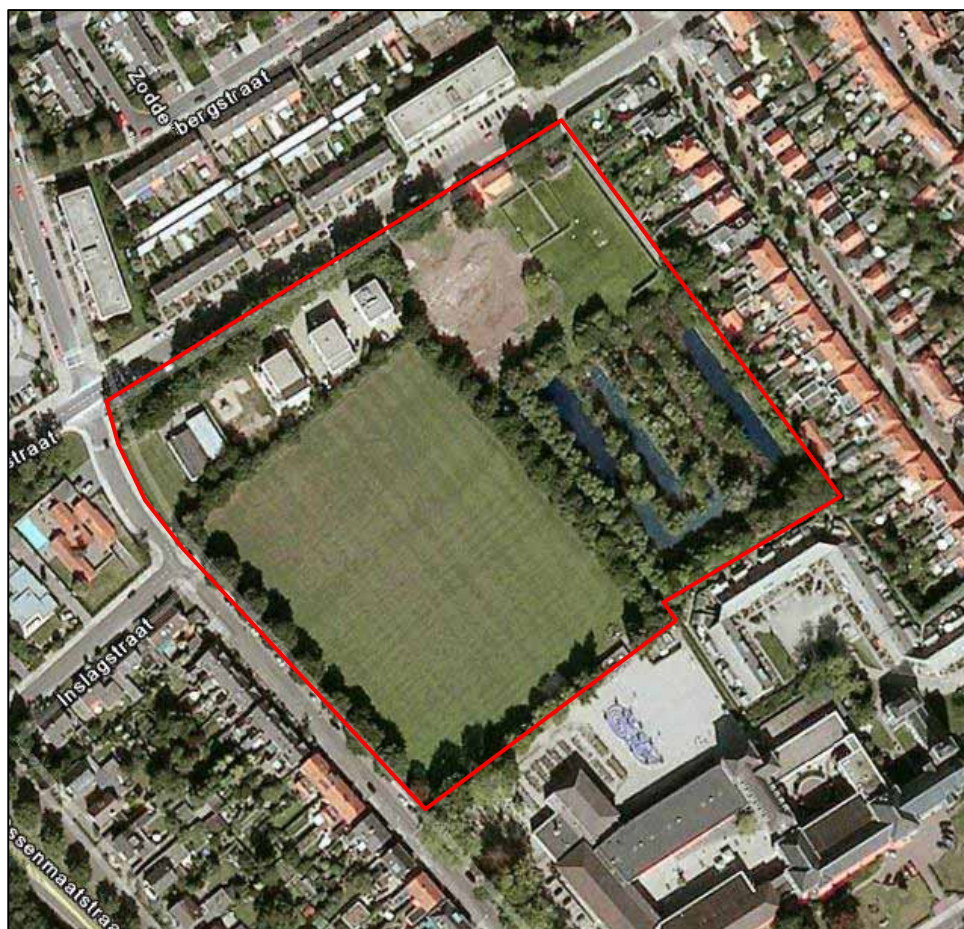
De gemeente heeft door middel van een open planproces met omwonenden en betrokkenen in en uit de nabije omgeving van het plangebied een stedenbouwkundig model opgesteld. Het doel was om tot een passende invulling van het plangebied te komen middels diverse bijeenkomsten. Op basis van het stedenbouwkundig model zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld en vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal. De uit te voeren wijzigingen, die voortkomen uit het stedenbouwkundig model en randvoorwaarden, zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, zodat een herziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het gebied, zoals dat gelegen is tussen de Berkstraat, Titus Brandsmastraat, Sparstraat en Lyceumstraat in het zuidwestelijk deel van de kern Oldenzaal. Bestaande bebouwing is aanwezig in het noorden van het plangebied. De delen in het zuidoosten en zuidwesten van het plangebied bestaan respectievelijk uit een voormalig waterleidingbedrijf en een sportveld. Op onderstaande topografische kaart is de globale ligging van onderhavige locatie in Oldenzaal aangegeven. Op de volgende pagina is de globale begrenzing van het plangebied aangeduid op een luchtfoto. Voor de exacte aanduiding van de plangrens wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied bron: Topografische atlas



Luchtfoto, weergave globale begrenzing plangebied

bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van de volgende bestemmingsplannen:

- “Oldenzaal 1964”, zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Oldenzaal op 22-5-1964 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 1-3-1965. Op grond van dit bestemmingsplan is aan de zuid en westzijde de bestemming “sport- en speelterrein” toegekend
- uitbreidingsplan “Het Inslag, 1^e wijziging Oldenzaal 1964”, zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Oldenzaal op 9-10-1964 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 5-4-1965. Op grond van dit bestemmingsplan is aan de zijde van de Berkstraat de bestemming “openbare en bijzondere gebouwen” toegekend.
- “Carmel-Inslag”, zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Oldenzaal op 4-12-2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 30-6-2009. Op grond van dit bestemmingsplan is aan de noordwestzijde de bestemming “Maatschappelijke dienstverlening”, “Gemengde doeleinden”, “Groen” en “Nutsvoorzieningen” toegekend.

De moskee met dienstwoning, alsmede de naastgelegen maatschappelijke functie zoals het kinderdagverblijf zijn reeds juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in andere plannen en zijn derhalve niet als ‘nieuwe ontwikkelingen’ te bestempelen in dit be-

stemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt een geringe uitbreiding van de buitenruimte bij het kinderdagverblijf, de tandartsenpraktijk en osteopathiepraktijk mogelijk. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig model zijn deze gronden echter logischerwijs wel betrokken en om tevens een logische plangrens aan te houden behoren zij tot onderhavig plangebied.

De realisatie van een school, een sportveld en diverse maatschappelijke functies zijn niet mogelijk binnen de bestemmingen van voornoemde geldende bestemmingsplannen. Een herziening van deze bestemmingsplannen is noodzakelijk om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte komt in hoofdstuk 5 het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie omgeving en plangebied

Het plangebied bestaat uit drie te onderscheiden delen, namelijk 'Bebouwing Berkstraat', 'Waterleidingbedrijf' en 'Sportveld'. In onderstaande afbeelding zijn deze drie deelgebieden weergegeven. Deze verdeling wordt alleen toegepast bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan en dient ter bevordering van de leesbaarheid. De regels en verbeelding maken hierin geen onderscheidt.



Ligging deelgebieden

bron: Google Earth

In onderstaande paragrafen wordt eerst een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de huidige situatie in de drie deelgebieden.

2.1.1 Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van de kern Oldenzaal. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door diverse functies, waarvan de woonfunctie de meest prominent aanwezige is. De verschillende functies zijn gehuisvest in bebouwing van verschillende typologie.

Noord

Ten noorden van het plangebied is de Berkstraat gelegen. Aan de noordzijde van de Berkstraat zijn traditionele rijwoningen gesitueerd in twee lagen met een kap. Tevens is hier een flatgebouw in drie lagen, op half verdiepte bergingen/kelders aanwezig.

Oost

Het plangebied grenst in oostelijke zijde aan de achtertuinen van de bebouwing langs de Sparstraat. De Sparstraat wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande en dubbele woningen. Hier komen ook drie of vier woningen aaneen voor. De hoofdbebouwing is grotendeels opgebouwd uit twee bouwlagen met kap.

Zuid

Het Twents Carmel College en een complex seniorenwoningen grenst aan de zuidzijde van onderhavige locatie. Het seniorencomplex bestaat uit één bouwlaag met kap en het Twents Carmel College heeft een diversiteit in bouwhoogten, daktypen en geleiding.

West

De Titus Brandsmastraat grenst aan de westelijke plangrens en wordt gekenmerkt door voornamelijk daaraan grenzende vrijstaande en dubbele woningen met hier en daar drie of vier woningen in een rij. Deze bebouwing bestaat over het algemeen uit twee bouwlagen met kap. Het moderne gebouw op de hoek van de Berkstraat/Titus Brandsmastraat is in gebruik als kantoorpand. De Titus Brandsmastraat en de Berkstraat dienen tevens als ontsluitingsweg van onderhavige locatie.

2.1.2 *Bebouwing Berkstraat*

Het deelgebied 'Bebouwing Berkstraat' is gelegen in het noordwesten van het plangebied en biedt huisvesting aan diverse maatschappelijke functies. In dit deel bevinden zich een viertal gebouwen met de functie moskee, kinderdagverblijf, een tandtechnisch laboratorium en een tandartsenpraktijk. Deze bebouwing bestaat uit overwegend drie bouwlagen en wordt afgedekt middels een plat dak. Ten noorden van de moskee en het kinderdagverblijf is een bomenrij aanwezig. De parkeergelegenheid ten behoeve van voornoemde functies is voorzien middels een parkeerstrook parallel aan de Berkstraat.

2.1.3 *Voormalig waterleidingbedrijf*

Dit deelgebied bestaat uit het terrein van het voormalige pompstation aan de Berkstraat in Oldenzaal. Dit gebied is enkele jaren afgesloten geweest. In het verleden is op dit terrein een drinkwaterzuivering en een reinwaterkelder gevestigd geweest.



Voormalig pompstation



Vijver met natuurlijk ogende vegetatie

Op het terrein staat nog een gebouw van het voormalige pompstation, dat momenteel in gebruik voor naschoolse opvang is. Daarnaast komen er enkele vijvers, een viertal voormalige reinwaterkelders en een aantal voormalige bezinkbassins in een groene setting voor.

Het gebied is nu nog volledig omheind. De vijvers bestaan uit een betonnen bak waartussen verschillende wanden zijn gemaakt van zand en steen. De diepte bedraagt maximaal één meter. De vijvers zijn gedeeltelijk begroeid en omzoomd door een min of meer natuurlijk ogende vegetatie. Het deelgebied en de directe omgeving ervan heeft in de huidige situatie een groen karakter. Dit komt enerzijds door de voormalige functie van het terrein. Anderzijds komt dit door het sportveld ten westen van de locatie.

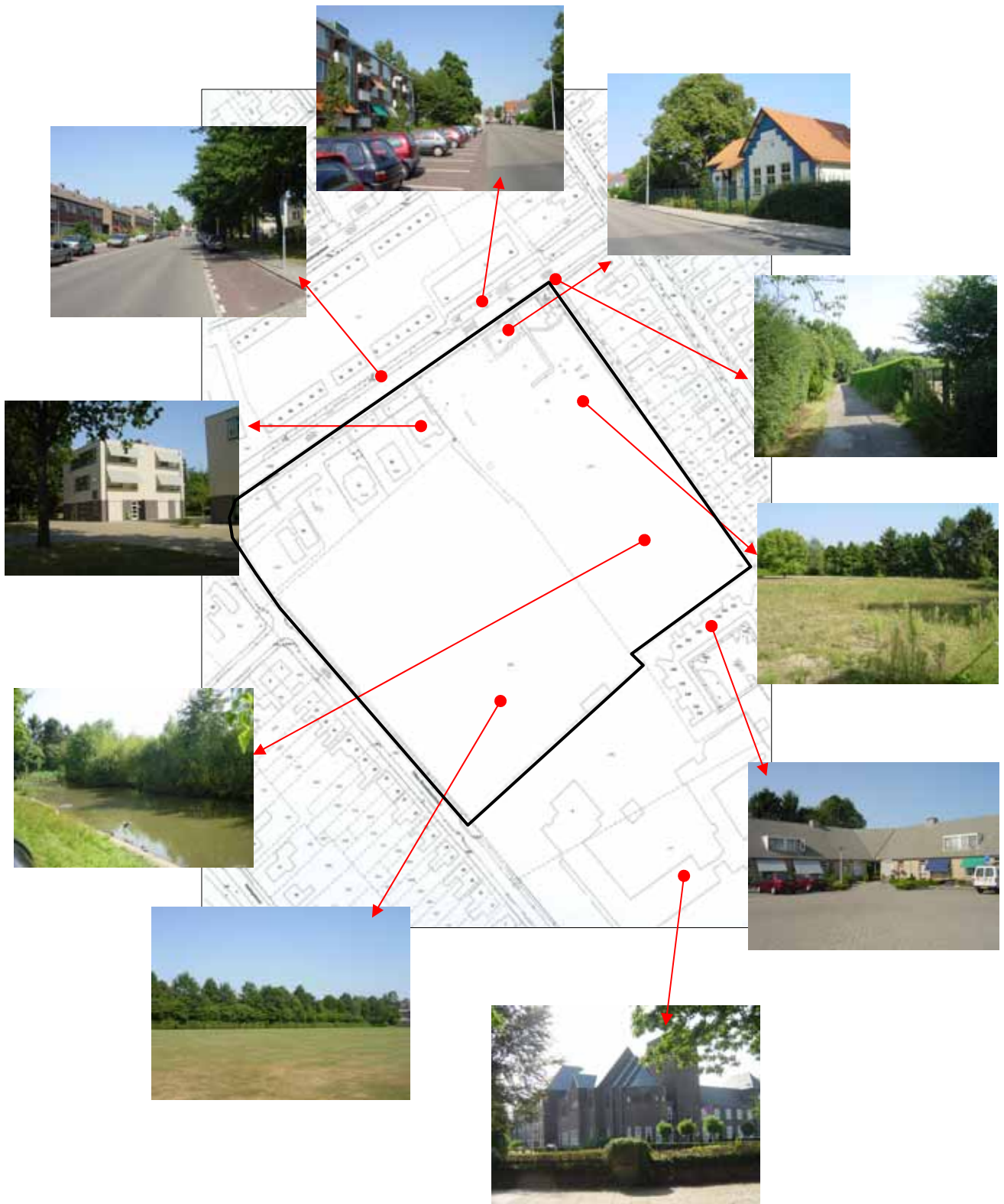
2.1.4 Sportveld

In het zuidwesten van het plangebied is een sportveld gelegen. Dit sportveld maakt deel uit van het voormalige klooster en is momenteel in gebruik door het Twents Carmel College. Het sportveld wordt omgeven door een bomenrij, waardoor dit gebied een groen karakter heeft. Bebouwing is aanwezig in het zuiden van de locatie in de vorm van een kleedruimte, bestaande uit twee bouwlagen met plat dak. De totale oppervlakte van het speelveld bedraagt circa 1,47 ha.



Sportveld van het Twents Carmel College





Impressie van het plangebied en omgeving

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het open planproces, dat bestond uit diverse informatie-avonden, heeft aan de basis gelegen van de totstandkoming van een passend en breed gedragen stedenbouwkundig model. Aan de hand van het stedenbouwkundig model zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal.

2.2.1 Stedenbouwkundige modellen en randvoorwaarden

Modellen

Voor het totale plangebied is een aantal ontwikkelingsmodellen opgesteld. Het verschil tussen de modellen is vooral terug te voeren op de situering van het sportveld. Indien uitgegaan wordt van nagenoeg dezelfde oppervlakte (ongeveer 1,5 hectare), dan is het mogelijk deze oppervlakte op verschillende manieren in het plangebied te situeren (handhaven huidige locatie, geringe uitruil van gronden of een min of meer drastische uitruil van gronden). Telkens is gekeken, welke ontwikkelingsmogelijkheden het gebied heeft indien uitgegaan wordt van een bepaalde situering van het sportveld. Daarbij bleek al gauw, dat een drastische wijziging van het huidige sportveld (gepaard gaande met een grote gronduitruil) niet tot de mogelijkheden behoorde. Vervolgens is gekeken wat de mogelijkheden waren bij een geringe uitruil van gronden. Dit uitgangspunt bleek een veel groter realiteitsgehalte te hebben. Uiteindelijk is dit ook de basis geweest voor het voorkeursmodel, dat nader uitgewerkt is in een set stedenbouwkundige randvoorwaarden. Op onderstaande afbeelding is het schetsvoorstel opgenomen.



Schetsvoorstel plangebied

Randvoorwaarden

Voor een goed begrip van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zal hieronder nader ingegaan worden op de kenmerken van de uiteindelijke keuze.

Allereerst dient opgemerkt te worden, dat in alle modellen (dus ook in het voorkeursmodel en in de stedenbouwkundige randvoorwaarden) uitgegaan is van een structurele oplossing voor de parkeerproblematiek aan de zijde van de Berkstraat. In de huidige situatie is de parkeerdruk op het aantal parkeerplaatsen groot tijdens piekuren, terwijl de verschillende uitritten op de Berkstraat zorgen voor een onoverzichtelijke en daardoor verkeersonveilige situatie. Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied is nu als randvoorwaarde opgenomen, dat de bestaande auto-uitritten op de Berkstraat opgeheven worden, zodat er langs de Berkstraat uitsluitend langsparkerplaatsen resteren.

De ruimte, die aan de zijde van de Berkstraat vrijkomt (door het niet realiseren van parkeerplaatsen ten behoeve van de Moskee, het kinderdagverblijf en de andere functies) tussen de bebouwing en de Berkstraat zelf, kan benut worden voor de reconstructie van de Berkstraat, waarbij de laanbeplanting gehandhaafd en desgewenst uitgebreid kan worden.

Uitgangspunt is verder de realisatie van een nieuwe route “achter de bebouwing langs de Berkstraat”, welke aansluit op de Berkstraat (tussen tandarts Brummelhuis en de BSO van Kiekeboe) en op de Titus Brandsmastraat ter hoogte van de Inslagstraat. Langs deze nieuwe weg worden parkeerplaatsen gesitueerd, welke benut kunnen worden ten behoeve van de functies langs de Berkstraat (Moskee, Kiekeboe, tandtechnisch laboratorium en tandarts Brummelhuis) en ten behoeve van het halen en brengen van kinderen van de nieuw te bouwen school De Windroos. De nieuwe weg en de bijbehorende parkeerplaatsen worden zodanig gesitueerd, dat er zowel aan de zijde van de Berkstraat als aan de zijde van het sportveld ruimte overblijft voor een voetpad. Hierdoor kunnen bezoekers van de verschillende functies in het plangebied op een veilige wijze hun doel bereiken.

Juist omdat er zorggedragen wordt voor een goede parkeergelegenheid langs de nieuwe ontsluitingsweg ontstaan er nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied tussen deze nieuwe weg en de Berkstraat. Dit uit zich onder andere in een (beperkte) uitbreidingsmogelijkheid van tandarts Brummelhuis en een uitbreiding van de speelgelegenheid van kinderdagverblijf Kiekeboe.

Op de weg zelf zal eenrichtingsverkeer ingesteld worden, waarbij er uitsluitend vanaf de Titus Brandsmastraat ingereeden kan worden om vervolgens tussen tandarts Brummelhuis en het gebouw van BSO Kiekeboe weer uit te monden op de Berkstraat.

De ruimte, die in beslag genomen wordt door de nieuwe ontsluitingsweg, gaat ten koste van het oppervlak aan sportveld. Uitgangspunt is echter handhaven van de oorspronkelijke oppervlakte aan sportveld. Hierdoor is het nodig te compenseren. Dat kan door het sportveld aan de oostzijde iets uit te breiden.

In dat geval resteert er een brede strook grond tussen het sportveld en de ontsluitingsroute aan de achterzijde van de woningen langs de Sparstraat. Uitgangspunt is deze strook te benutten voor de volgende doeleinden:

- uitbreiding van de buitenruimte bij BSO de Kiekeboe. Besloten is deze uitbreiding openbaar te houden, waardoor de ruimte ook beschikbaar is voor anderen indien de BSO gesloten is;
- situering van De Windroos (Speciaal onderwijs) op het terrein achter het voormalige pompgebouw, waarin BSO de Kiekeboe gehuisvest blijft. Deze school mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan met een maximale bouwhoogte van 9 meter aan de zijde van de Sparstraat en 10 meter aan de zijde van het sportveld. De bebouwing dient een afstand van minimaal 15 meter in acht te nemen ten opzichte van de oostelijke perceelsgrens (zijde Sparstraat). De ontsluiting vindt plaats vanaf de nieuwe ontsluitingsweg, waarbij een apart parkeerterrein gerealiseerd zal worden "achter de school" ten behoeve van het onderwijzend personeel;
- het meest zuidelijke deel van het gebied kan benut worden voor de situering van een maatschappelijke functie/voorziening. Ook hier dient de bebouwing een afstand van minimaal 15 meter in acht te nemen tot de oostelijke perceelsgrens, terwijl de minimale afstand ten opzichte van de gronden van het Carmelhof 10 meter dient te bedragen. De bebouwing mag deels bestaan uit twee bouwlagen (zijde De Windroos) met een maximale hoogte van 9 meter en deels uit 1 bouwlaag (zijde Carmelhof) met een maximale hoogte van 4,5 meter.

2.2.2 Conclusie

De realisering van een nieuwe onderwijsinstelling, herpositioneren van een sportveld, het verbeteren van de verkeersveiligheid en parkeervoorzieningen en de versterking van de groenstructuur komen tegemoet aan het verbeteren van de uitstraling van het gebied. Hiermee is het gebied meer toekomstbestendig uitgevoerd, waarbij tevens wordt voorzien in een oplossing voor diverse uitbreidingsvragen van eigenaren in het gebied. Het plan levert daarmee een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit als inbreidingslocatie in Oldenzaal.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte¹

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

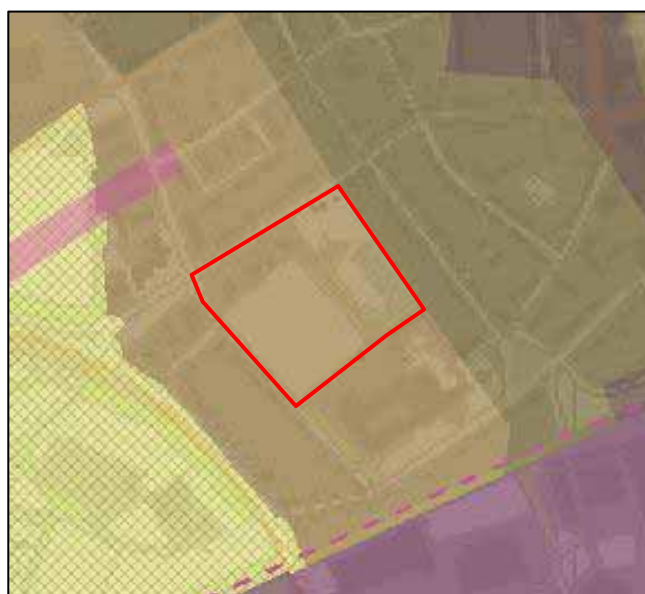
¹ Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven - stedelijk gebied. Hierin is het plangebied aangeduid als woonwijk.



Fragment kaart omgevingsvisie Overijssel

De opgave voor de komende jaren ligt vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. De woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners. Stedelijke vernieuwing moet vooral gericht zijn op herstructurering van de bestaande woonmilieus, zodat deze ook op langere termijn aansluiten bij de wensen en eisen van de bewoners. Hierbij is het van belang dat de ruimte zuinig en zorgvuldig wordt benut. Dit betekent dat voor alle beoogde (maatschappelijke)functies de zogeheten SER-ladder wordt gehanteerd, waarbij eerst sprake is van herstructurering, transformatie of inbreiding. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar voorzieningen (winkels, cultuur en sport) wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder. In de Omgevingsverordening zijn geen voorschriften opgesteld die betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Aan de ontwikkeling van maatschappelijke functies zijn in de Omgevingsverordening geen voorschriften opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt echter bij aan een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van het plangebied en is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid, zoals is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

GVVP Oldenzaal (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan)

In het GVVP Oldenzaal wordt geconstateerd dat de omvang van het doorgaand verkeer door het centrum op dit moment beperkt is. Het meeste doorgaande verkeer maakt gebruik van de Provinciale Rondweg, de Ossenmaatstraat en de Eektestraat. Door de verkeerstoename kan er echter een situatie gaan ontstaan dat meer (doorgaand) verkeer door het centrum gaat rijden. Deze ontwikkeling moet tegengegaan worden.

Een bijdrage die voorliggend plan kan leveren is een duurzaam veilige inrichting van de Berkstraat. De bijdrage houdt in dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling fietsstroken langs de Berkstraat aangelegd kunnen worden. Dit kan doordat ter hoogte van het plangebied op de Berkstraat de huidige parkeerplaatsen gedeeltelijk verplaatst worden naar de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in het plangebied. Tevens verdwijnen de directe uitritten op de Berkstraat van de percelen gelegen langs deze weg. De Berkstraat fungeert immers als ontsluiting vanaf de binnenstad richting de Ossenmaatstraat, waardoor optimalisering van de fietsstroken wenselijk is.

Welstandsnota gemeente Oldenzaal

In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in vijf deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het gebied Berkstraat is ingedeeld in het deelgebied "schil". Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het hand-

haven en waar nodig versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor wat betreft de structuur als de bebouwingskenmerken.

Tevens richt het beleid zich op het voorkomen of terugdringen van storende elementen in het straatbeeld. In de bijzondere gebieden wordt getoetst op hoge eisen van welstand in verband met de speciale karakteristiek en samenhang. Als algemene criteria voor dit deelgebied geldt onder andere het behoud van het tuinstedelijk karakter.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en is buiten de belemmeringslijnen gelegen. Met de realisatie van voorliggend plan wordt voldaan aan de inbreidingsopgave van de gemeente Oldenzaal en gebruik gemaakt van lokale potenties in het stedelijk gebied. Voorliggend plan is hiermee in lijn met het beleid, zoals dit is verwoord in het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Ten behoeve van de voorgenen ontwikkeling zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd.

Op de locatie zijn een viertal onderzoeken uitgevoerd te weten:

- Verkennend bodemonderzoek, pompstation Vitens Berkstraat 75 in Oldenzaal uitgevoerd door Mateboer Milieutechniek B.V., d.d. 24 september 2003, projectnummer 032098--9/DV, gemeentelijk bodemarchiefnummer 743;
- Nader bodemonderzoek, Berkstraat 75 Oldenzaal uitgevoerd door Geofox B.V., d.d. 18 december 2003, projectnummer C7840/LMA/rfr, gemeentelijk bodemarchiefnummer 744;
- Indicatief asbestonderzoek, Berkstraat 75 Oldenzaal uitgevoerd door Geofox B.V., d.d. 19 mei 2004, projectnummer C7840/LMA/rfr, gemeentelijke bodemarchiefnummer 811;
- Verkennend bodemonderzoek, Berkstraat / T. Brandsmastraat te Oldenzaal uitgevoerd door Geofox-Lexmond B.V., d.d. 24 juni 2009, projectnummer 20091115/ESWA.

Uit deze onderzoeken kan samenvattend het volgende gesteld worden:

- Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)
 - Er rondom het voormalig zuiveringsgebouw (rondom peilbuis C1) mogelijk een verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten in het grondwater aanwezig is;
 - Er in het grondwater nabij transformatorhuisje (peilbuis B1) een matig verhoogd arseen-gehalte is geconstateerd in het grondwater.
- Nader bodemonderzoek
 - In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
 - Ter plaatse van voormalig zuiveringsgebouw is een grondwaterverontreiniging aanwezig met minerale olie (vluchtig) en vluchtige aromaten.

- De omvang van de verontreiniging boven de streefwaarde wordt geschat op 1320 m3 en de omvang van de verontreiniging boven de interventiewaarde wordt geschat op 150 m3;
- Asbest onderzoek (NEN 5707)
 - In de bovengrond op de locatie is sprake van een marginaal verhoogde concentratie aan asbest (1,1 mg/kg ds).
- Verkennend bodemonderzoek, Berkstraat / T. Brandsmastraat (NEN 5740)
 - In het grondwater is nikkel aangetoond in een concentratie boven de tussenwaarde. Formeel betekent dit dat er op basis van de Wet bodembescherming een noodzaak bestaat voor het laten uitvoeren van een ander onderzoek. Echter, gezien de verhoogde concentraties vermoedelijk van natuurlijk oorsprong is, wordt een nader onderzoek niet zinvol en noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van de verhoogde gehalten aan arseen in het grondwater kan gesteld worden dat deze vaker binnen de gemeente Oldenzaal voorkomen en worden beschouwd als verhoogde achtergrondwaarden. In voornoemde onderzoeken wordt dan ook geadviseerd geen grondwater op te pompen en te gebruiken voor consumptie (droog bodemgebruik).

De aangetroffen grondwaterverontreiniging (minerale olie en vluchtige aromaten) zal door de eigenaar Vitens gesaneerd worden voorafgaand aan de bouw. Ten aanzien van deze grondwaterverontreiniging is reeds een saneringsplan ingediend bij de provincie Overijssel (dhr. B. Brekelmans).

Opgemerkt wordt dat de onderzoeken uit 2003 en 2004 nog steeds een representatief beeld weergeven van de huidige bodemsituatie in het plangebied. Daarom hoeft voor deze gebieden geen nieuw verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Met de bodemsituatie ter plaatse dient weliswaar rekening gehouden te worden, echter het vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid/haalbaarheid van het plan. De bodemonderzoeken zijn opgenomen in de bijlage.

3.2.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige bebouwing.

In het gebied tussen de Lyceumstraat, de Titus Brandsmastraat, Sparstraat en de Berkstraat in Oldenzaal wil de gemeente een basisschool voor speciaal onderwijs (de Windroos) realiseren. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Door SAB is in april 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Railverkeer

Uit dit onderzoek blijkt dat het gehele plangebied (en daarmee ook de bouwvlakken) buiten de 53 dB-contour, vrije-veldsituatie, (L_{dag}), dit is de contour van de voorkeursgrenswaarde voor de school, van de spoorlijn Hengelo - Oldenzaal ligt. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelasting op de bouwvlakken, waar een school wordt mogelijk gemaakt, ten gevolge van railverkeer op deze spoorlijn is daarom niet noodzakelijk.

Wel blijkt uit dit onderzoek blijkt dat één bouwvlak binnen de 55 dB-contour, vrije-veldsituatie, van spoorlijn Hengelo -Oldenzaal ligt. Bij de berekening van deze contour is geen rekening gehouden met de geluidsafschermende werking van de gebouwen tussen de spoorlijn en het plangebied. Naar verwachting hebben de tussen liggende woningen en het bestaande schoolgebouw van het Twents Carmel College een dussdanig afschermende werking voor het geluid afkomstig van de spoorlijn dat op geen van de bouwblokken de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelastingen in het plangebied ten gevolge van het railverkeer op de spoorlijn Hengelo - Oldenzaal is niet noodzakelijk.

Wegverkeer

Uit dit onderzoek blijkt dat het zuiden van de gronden van het voormalige waterleidingbedrijf buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Berkstraat liggen. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelasting op dit bouwvlak is daarom niet noodzakelijk.

Wel ligt een deel van de gronden van het voormalige waterleidingbedrijf binnen de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de representatieve dagperiode van de Berkstraat. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelastingen in de dagperiode op dit bouwvlak is uitgevoerd ten gevolge van het wegverkeer op de Berkstraat.

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen in het bouwvlak van de gronden van het voormalige waterleidingbedrijf blijkt dat bij het bouwvlak de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Berkstraat bedraagt 55 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 3.2 van het BGH). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Voor deze school kan bij de gemeente Oldenzaal een hogere waarde worden aangevraagd. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. In het verleden stonden in het noorden van het waterleidingbedrijf enkele gebouwen. Deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Op de plek van deze gebouwen wordt een school voor speciaal onderwijs gerealiseerd.

De verwachting is dat veel gemeenten in hun geluidsbeleid de oude ontheffingscriteria voorlopig blijven volgen uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan voor deze school een hogere waarde van 55 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Berkstraat worden aangevraagd bij de gemeente Oldenzaal.

Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 28 dB bij wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï gegarandeerd te worden in een theorielokaal van een school.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij op het bouwvlak op de gronden van het voormalige waterleidingbedrijf gebeurt alleen door de Berkstraat. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op dit bouwvlak. Omdat bij dit bouwvlak maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 55 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 60 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(60-28=)$ 32 dB worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwaakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Hogere grenswaarden

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een hogere waarde verleend door de gemeente Oldenzaal. De verlening van de hogere waarde heeft plaatsgevonden in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De hogere waarde-procedure is vastgesteld op 9 maart 2010.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5, titel 2) bedoeld. Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen plannen die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald plan op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Door SAB is in mei 2009 een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit plan op de beoogde loca-

tie te realiseren, met andere woorden: of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plan betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- Het plan leidt 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in het onderzoeksjaar 2009 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Milieucategorie

Het plan voorziet in de functie onderwijs. Ten noordoosten van het plangebied is aan de Sparstraat een milieuhindergevoelige woonfunctie aanwezig. Het gaat hierbij om grondgebonden woningen. Op basis van de VNG brochure *Bedrijven en Milieuzonering*² kan de directe omgeving van onderhavig plangebied worden gekwalificeerd als rustig woongebied. Op basis van bijlage 1 van voornoemde uitgave geldt voor onderwijs een maximale indicatieve hinderafstand van 30 meter. Deze afstand wordt gewaarborgd ten opzichte van de woonfunctie. Hiermee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

² VNG, *Bedrijven en Milieuzonering* (16 april 2007), ISBN: 9789012117333

3.2.5 Externe veiligheid

Voor het beleid ten aanzien van routes voor gevaarlijke stoffen is binnen de gemeente Oldenzaal aansluiting gezocht bij de routing van gevaarlijke stoffen als vastgelegd in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Gebruikmakend van de mogelijkheden die deze wet biedt, heeft de gemeente geen routes aangeduid waarover vervoer van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden. Doorgaand transport moet de bebouwde kom zoveel mogelijk vermijden. Transporten van gevaarlijke stoffen met een bestemming binnen de bebouwde kom zijn mogelijk, aangezien er dan geen alternatieve routes zijn. Voor dergelijke transporten moet de kortste route worden gevolgd via de wegen van de bebouwde kom. Het is in alle gevallen bekend welke bedrijven routeplichtige stoffen gebruiken of verwerken. Bovendien zijn deze transporten controleerbaar aan de vrachtbrieven.

De risicokaart van de provincie Overijssel geeft aan dat zich binnen of nabij de grenzen van het plangebied geen risicobronnen bevinden. Binnen het plangebied bevindt zich geen tankstation met LPG. Een fragment uit de risicokaart is opgenomen in de navolgende afbeelding.



Fragment risicokaart

bron: www.risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.3 Water

3.3.1 *Beleid*

Waterschap Regge en Dinkel

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RWZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen, dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

Gemeentelijk waterplan

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar. De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met deze principes worden weergegeven:

- geen kwantitatieve afwenteling;
- geen kwalitatieve afwenteling;
- geen verspilling van water, locale benutting;
- water als ordenend principe;
- samenwerking en afstemming, goede communicatie;
- lerende organisatie ontwikkelen.

Op basis van deze principes en de inhoudelijke bijdrage van de workshop is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan wordt beschreven hoe Oldenzaal er in 2033 uit zal zien, voor wat betreft water. Alle aspecten van onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering komen aanbod. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld. In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in omgeving, stedelijk;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk vijvers;
- inrichting combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur;
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters;
- nadruk op recreatie.

Een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk waterplan is het ombouwen van een gemengd rioolstelsel naar een zoveel mogelijk gescheiden rioolstelsel. Hierbij worden verschillende waterkwaliteiten gescheiden en apart afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de gehele stad wordt een schoonwaterstelsel (in delen) aangelegd. Voor het grootste deel zal dat ondergronds plaatsvinden, maar waar mogelijk ook zichtbaar. Op deze manier kunnen diverse problemen of knelpunten worden opgelost. Emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op oppervlaktewater kan bijvoorbeeld grotendeels worden voorkomen, wateroverlast kan worden beperkt en drainages kunnen water afvoeren ter voorkoming van grondwateroverlast. Door deze keuze te maken moet, daar waar mogelijk, in de stad berging (bijvoorbeeld

vijvers) gecreëerd worden. In verband met ruimtegebrek zal dat niet in voldoende mate mogelijk zijn, daarom zal aan de rand van de stad ook ruimte beschikbaar moeten komen om het water op te vangen. Daarna kan het water rustig worden afgevoerd naar de afvoerende beken. Het is een duurzame oplossing en hierdoor kan in de toekomst ook beter ingespeeld worden op de veranderingen van het klimaat (langere droge periodes afgewisseld met hevige neerslag).

3.3.2 Situatie plangebied

Door Adviesbureau Geofox-Lexmond bv is in mei 2005 een waterhuishoudkundig onderzoek³ uitgevoerd op de locatie aan de Berkstraat in Oldenzaal. Ten aanzien van de bodem, de grondwaterstand en de infiltratiemogelijkheden worden in dit onderzoek de volgende conclusies getrokken:

- de bodem bestaat uit matig fijn tot matig grof zand met daaronder een kleilaag;
- de grondwaterstand op de locatie bedraagt circa 0,35 m –mv in het zuiden, midden en westen van de locatie en circa 1,3 m –mv in het noorden van de locatie;
- de geschatte GHG is gelijk gesteld aan de gemeten grondwaterstand, omdat de metingen zijn uitgevoerd in een hydrologisch natte periode;
- de waterdoorlatendheid in de onverzadigde zone op de locatie bedraagt gemiddeld circa 0,5 m/dag;
- de doorlatendheid van de verzadigde zone is slecht tot matig, afhankelijk van de bodemopbouw.

Ten aanzien van het hemelwatersysteem wordt geconcludeerd dat, rekening houdend met de gestelde randvoorwaarden van de gemeente Oldenzaal en het waterschap Regge en Dinkel, bij de gestelde normbui circa 90 m³ hemelwater tot afstroming komt. Dit afstromend hemelwater kan na kunstmatige verbetering van de infiltratiemogelijkheden op de locatie worden geïnfiltreerd. Indien geen verbetering van de infiltratiemogelijkheden gerealiseerd kan worden, dient het hemelwater op de locatie te worden geborgen. De berging kan plaatsvinden in een reinwaterkelder of in een aan te leggen bergingsvijver.

Ten slotte dient een overstortmogelijkheid te worden ingebouwd naar het riool om te voorkomen dat tijdens een bui met een grotere neerslagintensiteit dan de bui 8, wateroverlast ontstaat. Het waterhuishoudkundig onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

De waterhuishoudkundige situatie in het plangebied vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

³ Geofox-Lexmond (2005), Waterhuishoudkundig onderzoek Berkstraat te Oldenzaal. Projectnummer: 20050787/RSCH

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden / beschermde soorten. In dit kader is door SAB Arnhem B.V. in mei 2009 een quick-scan flora en fauna uitgevoerd.

In november 2004 is door Adviesbureau Mertens geconstateerd dat de Brede orchis (*Dactylorhiza majalis majalis*) en Rietorchis (*Dactylorhiza majalis praetermissa*) binnen het plangebied voorkwamen. Voor het verplaatsen van deze beschermde vaatplanten heeft de gemeente Oldenzaal van 11 mei 2005 tot en met 1 februari 2009 een ontheffing gekregen. In 2006 zijn de individuen door een ter zake kundige verplaatst naar de heemtuinen. Echter de ten tijde beoogde werkzaamheden zijn nog niet begonnen en de betreffende ontheffing is reeds verlopen. Om deze reden heeft de gemeente Oldenzaal gevraagd nogmaals het plangebied en omgeving te beoordelen op de aanwezigheid van strikt beschermde soorten. Het huidige plangebied bestaat uit drie te onderscheiden delen, namelijk 'Bebouwing Berkstraat', 'Waterleidingbedrijf' en 'Sportveld'

Voordat de voorgenomen ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en eventueel andere geldende natuurregeling. Het onderzoek betreft een quick scan (in de vorm van een brieffrapportage) waarin op basis van een gebiedsanalyse, beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning, uitspraken worden gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie; zowel tijdstip (deels buiten het groeiseizoen van planten en deels buiten het actieve seizoen van diverse diergroepen) als het eenmalige karakter zijn hiervoor niet toereikend.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied bevindt zich niet in, of in de buurt van een gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (onder andere Natura 2000-gebieden) of in de buurt van de Ecologische Hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het plan in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet

worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Volgens het Natuurloket zijn er beschermde vaatplanten en zoogdieren aangetroffen in de kilometerhokken (259-480 en 259-481) waarbinnen het plangebied en haar invloedsgebied valt. Binnen de kilometerhokken zijn niet alle groepen evengoed onderzocht. Het plangebied maakt een klein onderdeel uit van de betreffende kilometerhokken, daarom is besloten geen gegevens op te vragen maar de quick scan vooral te baseren op de biotoopinschatting door een ecoloog van SAB Arnhem B.V. en op basis van de eerdere resultaten van Adviesbureau Mertens (2004). Adviesbureau Mertens heeft in 2004 het deelgebied "Voormalig Waterleidingbedrijf" onderzocht.

Algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Brede wespenorchis, Bosmuis, Bruine kikker, Gewone pad, Meerkikker, Kleine watersalamander, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (Mertens, 2004). Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. De directe omgeving van het plangebied heeft een binnenstedelijk karakter, echter het plangebied wordt gedeeltelijk gekenmerkt door water en ruigte. Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten en afwezigheid van een verbinding met het buitengebied, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde grondgebonden zoogdieren, reptielen, vissen en insecten verwacht. Tijdens het onderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Mertens zijn in 2004 geen strikt beschermde vissoorten aangetroffen in het plangebied. Gezien de afwezigheid van een verbinding met overige watervoerende elementen worden strikt beschermde soorten ook hedendaags niet verwacht binnen het plangebied. Tijdens de veldverkenning op 19 mei 2009 zijn beschermde vaatplanten aangetroffen.

Vaatplanten

Natuurloket geeft het voorkomen van enkele strikt beschermde soorten weer in de kilometerhokken waarin het plangebied ligt. Zoals eerder vermeld is in 2004 de Rietorchis en Brede orchis binnen het plangebied aangetroffen. Het betreft hier de locatie in het "voormalig Waterleidingbedrijf". Tijdens de veldverkenning op 19 mei 2009 is de Rietorchis (gevekte en ongevekte vorm) aangetroffen. Het is aannemelijk dat de Brede orchis hier ook groeit. Enkele exemplaren (ongeveer 10) zijn aangetroffen op de ribben en een twintigtal exemplaren op de meest oostelijke weide, grenzend aan de tuinen van de Sparstraat. Tevens is op deze oostelijke locatie een exemplaar van de Bergvrouwenmantel aangetroffen, het betreft een Rode Lijst soort. Zoals Adviesbureau Mertens (2004) tevens in zijn rapport vermeldt betreft het mogelijk een soort ontsnapt uit een van de aangrenzende tuinen. Echter zijn natuurlijke verspreiding ligt wel in het oosten en noorden van het land. Deze soort is niet beschermd in het kader van de Flora- en faunawet, een ontheffing voor deze soort is niet noodzakelijk. Wel wordt

geadviseerd om tevens met deze soort rekening te houden, aangezien het een Rode Lijst soort betreft.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Lim-pens, 1997) komen in de omgeving van het plangebied vleermuizen voor. Vleermui-zen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen. Adviesbureau Mertens (2004) vermeldt het voorkomen van gebouwbewonende soorten Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Boombewonende soorten zijn tijdens het onderzoek door Adviesbureau Mertens niet aangetroffen. Aangezien geen gebouwen gesloopt worden binnen het plangebied zijn negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaat-sen van gebouwbewonende soorten uit te sluiten. Indien de toekomstige bebouwing geschikt gemaakt wordt voor de gebouwbewonende Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger zijn positieve effecten op deze soorten te verwachten. Deze soorten zijn tijdens het onderzoek van Adviesbureau Mertens (2004) aangetroffen op het voorma-lige Waterleidingbedrijf. Negatieve effecten op boombewonende soorten zijn uit te sluiten als bomen met holtes en/of met een stamdoorsnede van > 30 centimeter be-houden blijven. Het betreft hier met name de bomenrij ten zuiden van de bebouwing aan de Berkstraat. Deze te behouden bomen zouden ingepast kunnen worden in het plan. Negatieve effecten op vliegroutes worden niet verwacht aangezien in de omge-ving voldoende alternatieve vliegroutes in de vorm van lijnvormige elementen aanwe-zig zijn. Tevens wordt in de toekomstige situatie een nieuwe bomenrij aangelegd ten zuiden van de Berkstraat. Deze bomenrij kan in de toekomst tevens dienen als vlieg-route.

Vogels

Tijdens de veldverkenning zijn Winterkoning, Tjiftjaf, Merel, Koolmees, Meerkoet, Gierzwaluw, Fitis en Vink waargenomen in het plangebied. Alle vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of ver-stoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Enkele vogelsoorten zoals spech-ten, roofvogels en uilen maken ook buiten het broedseizoen gebruik van hun nesten waardoor, bij aanwezigheid van actieve nest- en/of rustplaatsen, altijd een ontheffing moet worden aangevraagd. Sporen, nesten en holtes van jaarrond beschermde vo-gelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

Overige soorten

Binnen het plangebied, met name in de waterrijke elementen van het voormalig Wa-terleidingbedrijf, zijn enkele algemene vissoorten en amfibieën aangetroffen. Met de plannen zullen deze waterrijke elementen verdwijnen. In het kader van de zorgplicht, waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen, is het noodza-kelijk om voor het dempen van deze elementen alle vissen en amfibieën weg te van-gen uit het gebied en deze te verplaatsen naar elders. Deze soorten zijn te langzaam en het plangebied is geïsoleerd, waardoor deze soorten niet zelfstandig weg kunnen komen.

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing.

Nader onderzoek verblijfplaatsen vleermuizen

Indien bomen met een stamdoorsnede van > 30 centimeter of met zichtbare holtes behouden blijven, is nader onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk. Omdat in het plangebied ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling meerdere bomen verwijderd gaan worden heeft op 3 juli 2009⁴ en op 9 september 2009⁵ een visuele inspectie plaatsgevonden naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen.

Tijdens de inspecties van de bomen zijn geen holtes, spleten of loshangende stukken schors waargenomen. De bomen, variërend in omtrek tussen de 20 tot 145 centimeter, waren vanwege de relatief jonge leeftijd en goed onderhoud als gezond aan te merken. Wonden, bijvoorbeeld als gevolg van takken die vanwege lichtgebrek afgestorven zijn en/of met onderhoud afgezaagd zijn, zijn goed genezen. Ook holtes van spechten zijn niet aangetroffen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn in de onderzochte bomen vaste verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uit te sluiten. Nader onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het kader van de kap van de bomenrij is dan ook niet noodzakelijk. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in twee briefrapportages en zijn bijgevoegd als bijlage.

Ontheffing

Voor de plannen dient een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet voor de Rietorchis en Brede orchis aangevraagd te worden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt vooralsnog geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

⁴ ECOquickscan (8 juli 2009), Briefrapportage van de visuele inspectie van bomen op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen aan de Berkstraat te Oldenzaal, projectnummer: 09015

⁵ ECOquickscan (9 september 2009), Briefrapportage van de visuele inspectie van bomen op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen aan de Berkstraat te Oldenzaal – Deel II, projectnummer 09020

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Tot 1626 bestond de stad Oldenzaal enkel en alleen uit het ruim 31 hectare grote gebied binnen de grachten. Dat jaar werd de stad uitgebreid met de omliggende landerijen tot 169 ha. Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijke deel van deze stadsuitbreiding, begrensd door de Hengelosestraat, Steenstraat, Lyceumstraat en Titus Brandsmastraat. Dit gebied, genaamd de Hooge en Lage Zoddenberg, was gelegen in de marke Berghuizen. Zodde, sodde of sudde betekent volgens het Middelnederlands woordenboek poel of moeras. Het erve De Zoddenberg lag vroeger ongeveer op de plaats waar nu het Carmellyceum aan de Lyceumstraat staat. De gronden in de Hooge en Lage Zoddenberg behoorden van oudsher tot dit erf. In het schattingsregister van 1475 wordt gesproken over een groot erf dat begrensd werd door de Lyceumstraat en noordelijk door de Hengelosestraat. Het verpondingregister van 1602 vermeldt dat de Lutticke Soddenberch bestaat uit “middelmattiges 3 mudde, an lege dripsige landen 1 mudde, 2 koeweiden en 2 dachmaet hoylandes”. We hebben hier van oorsprong mogelijk te maken met (natte) moerasachtige gronden die deels in gebruik waren als bouw- en weiland. Mogelijk is dat ook de reden geweest dat een gedeelte van deze gronden begin 1900 is ingericht voor het gemeentelijke waterleidingbedrijf.

Ten behoeve van het waterleidingbedrijf zijn een aantal opstallen, reinwaterkelders en een bezinkbassin gerealiseerd. Met name ter plaatse van de kelders is de ondergrond tot op enkele meters onder het maaiveld verstoord. Het voorste gedeelte van het plangebied is in het verleden reeds gesaneerd. Op het achterterrein bevindt zich op een meter diepte een asfaltlaag. Dit komt doordat de waterzuivering er voorheen is gevestigd. Achter de bedrijven aan de Berkstraat is de grond in het verleden opgehoogd en zal ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling voor een deel worden afgegraven. Deze afgraving is echter niet dieper dan het was voordat de bedrijven aan de voorzijde zich daar vestigden. Er zijn van het plangebied en de directe omgeving geen archeologische vondsten bekend. Gelet op de bodemgesteldheid en de historische gegevens heeft het perceel een lage archeologische verwachting en is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Doordat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

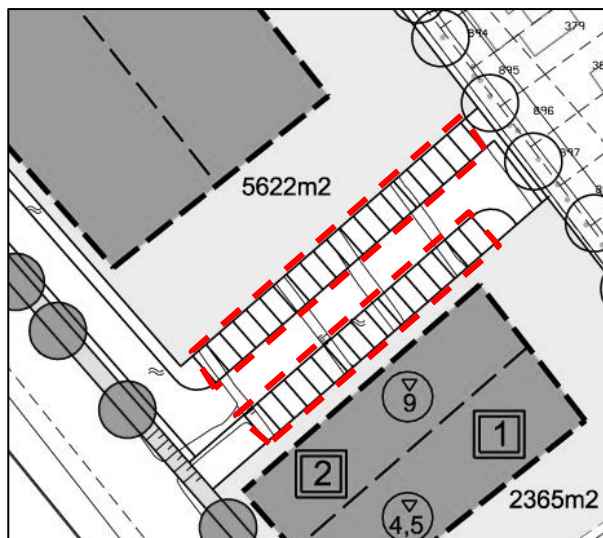
3.6 Verkeer en parkeren

Parkeren

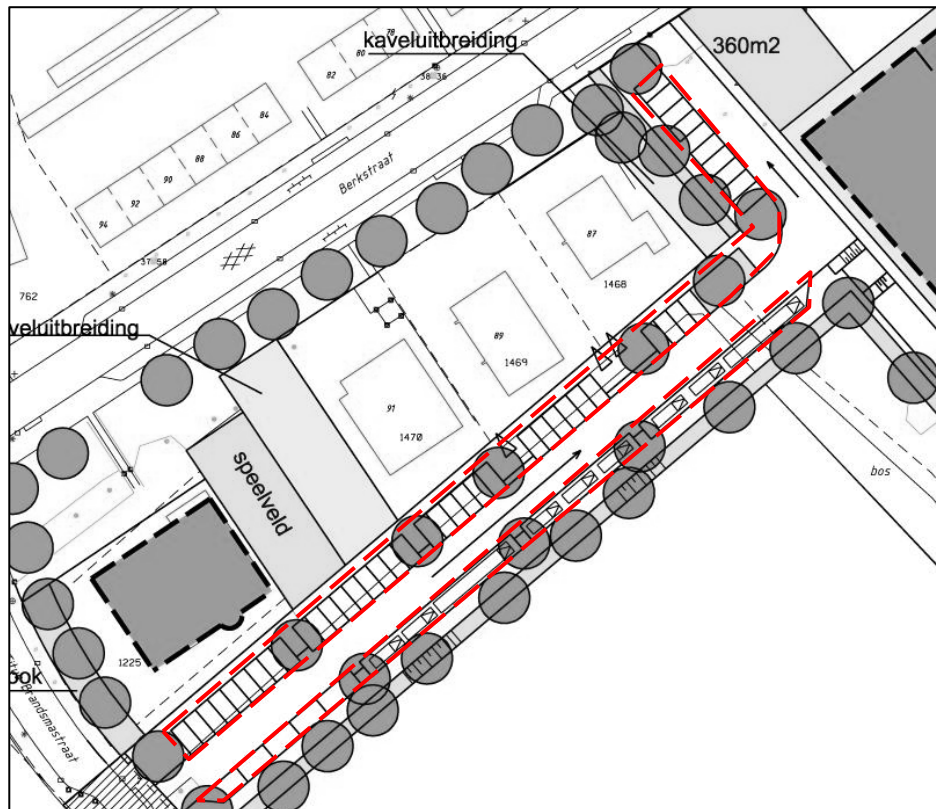
De parkeernormen die worden toegepast voor nieuwbouw zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV richtlijn, publicatie 182). Op basis van deze ken-cijfers is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan. Uitgangspunt van het plan is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gereaa-liseerd. Het aantal benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied is weergegeven in het navolgende schema:

gegevens	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Moskee	20
Kiekeboe (2 vestigingen)	14
Windroos	34
Uitbreiding tandarts	3
Overige nieuwe maatschappelijke voorziening	17

Het bovenstaande houdt in dat het aantal benodigde parkeerplaatsen totaal 79 à 89 bedraagt. De plancapaciteit is hiermee conform het inrichtingsvoorstel van 85 par-keerplaatsen. In het plangebied zijn twee locaties geschikt bevonden voor de realisa-tie van parkeerplaatsen. Als eerste is dat ten zuidoosten van de school en ten tweede aan en langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in het plangebied. Op de navol-gende afbeeldingen is in rode omlijning de situering van de nieuw aan te leggen par-keerplaatsen weergegeven.



Dwarsparkeerplaatsen ten zuidoosten van de school



3.7 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het inzicht in de economische haalbaarheid van het plan, Herinrichting voormalig waterpompstation aan de Berkstraat e.o., complex nummer 125 in de complexadministratie van het gemeentelijk Grondbedrijf, werd per december 2008 een exploitatieopzet samengesteld.

De omzet van deze exploitatie bedraagt bruto € 2,5 miljoen en sluit met een post voor voorzienbare, maar niet kwantificeerbare, uitgaven (risicoreserve) ter grootte van € 210.000,-. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat, ten behoeve van een sluitende exploitatie, een bijdrage uit de algemene reserve van het grondbedrijf is voorzien van € 922.000,-. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beper-

kingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008, alsmede het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Oldenzaal.

De bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan kent een vijftal bestemmingen, te weten 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Verkeer - Verblijf'.

De bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is voorzien op de gronden in het noorden van het plangebied en zijn bestemd voor gebouwen van openbaar nut.

De bestemming 'Groen' is voorzien op de openbare gronden langs de Berkstraat. Gebouwen zijn niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijn mogelijk.

De bestemming 'Maatschappelijk' is voorzien op de gronden in het noordwesten en -oosten van het plangebied. Gronden zijn uitsluitend bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Wat verstaan moet worden onder maatschappelijke voorzieningen is verwoord in de begripsbepalingen. Ter plaatse van de aanduiding 'religie' en de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een religieuze instelling met bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' zijn uitsluitend onderwijsvoorzieningen mogelijk.

Bouwen is voornamelijk toegestaan binnen het bouwvlak, met inachtneming van de maximale goothoogte, bouwhoogte en aantal bouwlagen, zoals vermeld op de verbeelding. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd in de vorm van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, fietsenstallingen en bijgebouwen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen daar waar de aanduiding bijgebouwen op de verbeelding is opgenomen.

De bestemming 'Sport' is voorzien op de gronden in het zuiden van het plangebied en zijn bestemd voor een sportveld met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Er mag uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak met inachtneming van de maximale bouwhoogte.

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is voorzien op de gronden van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en bijbehorende parkeerplaatsen. De gronden zijn bestemd voor wegen en straten gericht op verblijf van het verkeer. Gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Overleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1, voert het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie Overijssel heeft per mail d.d. 20 januari 2010 laten weten dat het plan niet in strijd is met het provinciaal belang. In de bijlage is een kopie van de overlegreactie opgenomen.

5.2 Inspraak

Ten behoeve van de inspraak is voorliggend bestemmingsplan tijdens drie informatie-avonden voorgelegd, waarbij omwonenden/belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun opmerkingen over het concept bestemmingsplan kenbaar te maken.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 7 januari 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijze kenbaar gemaakt. In de bijlage is de beantwoording van de zienswijzen opgenomen.