

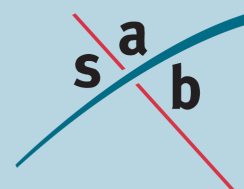
Bestemmingsplan

Landgoed De Hulst

Gemeente Oldenzaal

toelichting

Datum: 24 november 2014
Projectnummer: 120261
NL.IMRO.0173.BP16032-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande ruimtelijke situatie en planbeschrijving	6
2.1	Ruimtelijke karakteristiek	6
2.2	Functionele karakteristiek	6
2.3	Achtergrond planontwikkeling	7
2.4	Planbeschrijving	10
3	Haalbaarheid van het plan	14
3.1	Beleid	14
3.2	Milieuaspecten	25
3.3	Water	29
3.4	Flora en fauna	31
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	36
3.6	Verkeer en parkeren	38
3.7	Economische uitvoerbaarheid	39
4	Wijze van bestemmen	40
4.1	Algemeen	40
4.2	Dit bestemmingsplan	42
5	Procedure	45
5.1	Zienswijzen	45
5.2	Ambtshalve wijzigingen	45

Bijlagen

- Bijlage 1: Arcadis (2005), Rapport verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek landgoed "De Hulst" in Oldenzaal. Rapportnummer: 110301/OF5/1K7/001335/HB, 12 mei 2005
- Bijlage 2: SAB (2014), Akoestisch onderzoek wegverkeer Landgoed De Hulst. Projectnummer: 120261. 30 april 2014
- Bijlage 3: SAB (2012), Briefrapport flora en fauna. Kenmerk: Rijs/120261. 8 juni 2012
- Bijlage 4: Bosgroep Noord-Oost Nederland (2012), Ecologische Quicksan Landgoed De Hulst. Projectnummer: 12303775. 8 november 2012

- Bijlage 5: ARC bv (2013), Een archeologisch bureau-onderzoek en verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Bentheimerstraat 89 te Oldenzaal (O.). ARC-Rapporten 2012-138. Versie 2.1, 29 januari 2013
- Bijlage 6: De Steekproef (2013), Oldenzaal, Bentheimerstraat 89. Een karterend booronderzoek. Steekproefrapport 2013-05/01Z. Mei 2013
- Bijlage 7: Royal Haskoning (2011), Schetsschuit De Hulst. Verslag 19 januari 2011
- Bijlage 8: Raadsvoorstel en -besluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed De Hulst, aan de rand van Oldenzaal, is halverwege de 18^e eeuw gesticht. In 1916 verwierf textielfabrikant Gelderman het terrein en liet er een landhuis bouwen, waar omheen een door Springer ontworpen parkaanleg werd gerealiseerd. Bij de parkaanleg zijn de oorspronkelijke 18^e eeuwse structuren grotendeels gehandhaafd. In dezelfde tijd werd in één van de weilanden aan de Bentheimerstraat een sierlijke rietgedekte landbouwschuur met koe- en paardenstal gebouwd, de zogenaamde boerderij.

Na de Tweede Wereldoorlog is het landgoed langzamerhand in verval geraakt. Het ontbreken van een economische drager en de teloorgang van de textielindustrie waren er de oorzaak van dat het landgoed vanaf toen langzaam achteruit ging. Het aanvankelijk intensieve beheer werd geëxtensieerd en de meeste landbouwgronden aan de noordzijde van het landgoed werden verkocht.

Inmiddels heeft de huidige eigenaar van het landgoed een beleidsvisie gemaakt met als doel het behoud, de versterking en het voor het publiek toegankelijk maken van het landgoed. In het kader van de provinciale pilot 'rood voor groen' is landgoed De Hulst één van de projecten met nieuw rood op bestaande landgoederen, ter versterking van de kwaliteit en duurzame instandhouding. Voor het herstel en onderhoud van het landgoed zijn groene maatregelen opgesteld die door de toevoeging van nieuwe rode functies gefinancierd kunnen worden.

Het Landgoed De Hulst wordt in oude sfeer hersteld en zal duurzaam in stand gehouden worden. De natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landgoed kunnen hierdoor behouden blijven en verder worden versterkt. De nieuwe geplande rode ontwikkeling bestaat uit maximaal 8 wooneenheden of zorgwoningen, of een kleinschalige woonzorginstelling op het landgoed. Het bestaande landhuis, centraal gelegen binnen het landgoed, blijft bestaan, echter ook hier wordt de mogelijkheid geboden tot een gebruik voor zorgwoningen. De ruïne van de voormalige boerderij, gelegen aan de zuidkant van het landgoed, wordt gesloopt.

Deze ontwikkeling past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het plan noodzakelijk en wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend plan biedt een planologisch kader waarbinnen deze ontwikkeling op het landgoed wel mogelijk is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Oldenzaal, aansluitend aan de bebouwde kom. Aan de noordkant grenst het landgoed aan de Tankenbergstraat. Aan de oostzijde grenst het landgoed aan het buitengebied van de gemeente Losser. De Provinciale Rondweg/Bentheimerstraat (N735), met daarachter de woonwijk Meijbree-Haerbroek, bevindt zich ten zuiden van het plangebied.

Aan de oostkant grenst het plangebied aan de kern Oldenzaal ter hoogte van de kruising van de Provinciale Rondweg/ Bentheimerstraat en de Tankenbergstraat.

Figuur 1 toont de globale ligging van het plangebied.



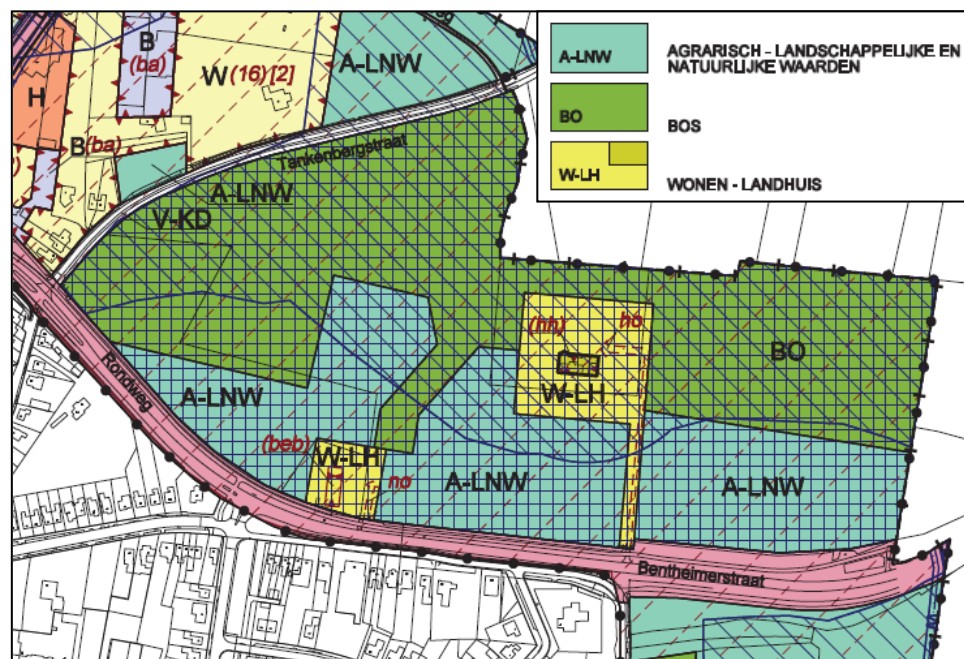
Figuur 1: globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Dit plan is door de gemeenteraad van Oldenzaal vastgesteld op 5 maart 2009. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch-, landschappelijke en natuurlijke waarden', 'Bos' en 'Wonen-Landhuis'.

Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Landgoed' voor het hele gebied en 'Archeologisch gebied' voor het noordelijke gedeelte van het plangebied. Over het hele plangebied ligt de aanduiding 'Geen boomteelt'. Binnen het plangebied zijn ook de hoofdontsluiting en nevenontsluiting aangegeven.

De voormalige nutstuinen waar de nieuwbouw beoogd wordt, zijn bestemd als Agrarisch- landschappelijke en natuurlijke waarden. De nieuwbouw past niet binnen deze geldende bestemmingsregeling. Herziening van het plan is daarom noodzakelijk. Met voorliggend plan wordt een nieuw planologisch kader geboden voor deze ontwikkeling.



Figuur 2: uitsnede plankaart Buitengebied 2007

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 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 Bestaande ruimtelijke situatie en planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Landgoed De Hulst ligt aan de noordoostelijke stadsrand van Oldenzaal. Het landgoed is rond 1919 gesticht en had toen een oppervlakte van 28 hectare. Na de Tweede Wereldoorlog is het landgoed in verval geraakt, is het aanvankelijk intensieve beheer geëxtensiveerd en zijn de meeste landbouwgronden aan de noordzijde van het landgoed verkocht. Van de oorspronkelijk 28 hectare is momenteel nog ruim 16 hectare overgebleven. Het landhuis is aangemerkt als Rijksmonument.

Het landgoed is samengesteld uit drie met elkaar verweven eenheden, te weten het landhuis met de eigenlijke sieraanleg als kern van het terrein en de graslanden en bossen daaromheen.

Het landgoed wordt gestructureerd door een stelsel van oude lanen. Het noordelijke terreingedeelte is bedekt met opgaand bos, aan te merken als productiebos. In het zuidelijke gedeelte liggen weilanden.

2.2 Functionele karakteristiek

Centraal binnen het landgoed ligt het landhuis De Hulst welke stamt uit 1919. Het landhuis is sindsdien altijd bewoond geweest. Van oudsher kent het landgoed drie gelijkwaardige ontsluitingen (één vanaf de Tankenbergstraat en twee vanaf de Bentheimerstraat), welke op het landgoed één verbinding vormen.

Een rechte oprijlaan ten oosten van het huis, rechtstreeks vanaf de Bentheimerstraat, vormt de huidige hoofdontsluiting van het landgoed. Rondom het landhuis zijn verschillende siertuinen aangelegd. Aan de noordzijde van het huis, tegenover de entree, bevindt zich een kleine geometrische siertuin, terwijl aan de zuidzijde een parkweide zich uitstrekt tot aan de Bentheimerstraat, waardoor het landhuis vanaf deze straat goed zichtbaar is. Op het terrein staan verder een tennishuisje en een kleine kapschuur.

Een karakteristiek element binnen het landgoed is de boerderijruïne. Deze ruïne staat nabij de Bentheimerstraat, in het lager gelegen toekomstige retentiegebied. Deze ruïne is grotendeel begroeid.



Foto 1: landgoed De Hulst

(bron: www.overijssel.nl)

2.3 Achtergrond planontwikkeling

Pilot Rood voor Groen Buitenplaats De Hulst

De gemeente Oldenzaal en de provincie Overijssel onderkennen het belang van herstel, ontwikkeling en het duurzaam behoud van Landgoed De Hulst. Om die reden is het landgoed door de provincie aangewezen als pilot project “Rood voor Groen”. Het doel van deze pilot was om na te gaan op welke wijze en onder welke randvoorwaarden een economische drager aan buitenplaats De Hulst kan worden toegevoegd, waardoor de duurzaamheid wordt versterkt en de doelstellingen op het gebied van natuur, landschap, water en cultuurhistorie worden gerealiseerd.

In het kader van deze pilot zijn de volgende afspraken vastgelegd ten aanzien van de ontwikkelingsvisie voor De Hulst:

- Behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, waarbinnen de mogelijkheden voor natuurontwikkeling worden benut en waarop de mogelijkheden voor recreatie worden geënt;
- De cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen worden hersteld en door passend beheer in stand gehouden. Dit betreft met name de hoofdlanenstructuur, het padenpatroon en de siertuinaanleg rond het huis. Tevens is het van belang het karakter van open en besloten ruimtes te behouden en het typerende verschil in grondgebruik tussen hoger en lager gelegen gronden te bewaren c.q. te versterken. De herbouw van de oude boerderij blijft buiten de pilot;
- Het realiseren van een betere opvang en begeleiding van het zuivere kwelwater dat in het voorterrein aan de oppervlakte komt. Dit gaat samen met het herstel van de historische Fonteinbeek en het behoud van de weiden als soortenrijke graslanden. Het verbeteren van de structuur van de bossen zorgt voor verhoging van de natuurwaarden en doet recht aan het historische karakter en de beleving van de parkbossen. Een te herstellen, omsloten rogge-akker aan de noordzijde van De Hulst versterkt de ecologische verbindingen, benadrukt de historische connectie

tussen het landhuis en de Mariakapel aan de Tankenbergstraat, voegt een nieuw milieu toe aan de buitenplaats en is een verwijzing naar het oorspronkelijke agrarische karakter van De Hulst;

- In het laagst gelegen westelijk gedeelte van De Hulst wil het waterschap een retentiegebied aanleggen met daarin een verhoogd wandelpad. De bestaande sloten zullen worden aangepast zodat het water langer in het gebied wordt vastgehouden. De historische beekloop, de Fonteinbeek, wordt in ere hersteld. De bronvijver wordt uitgediept en weer duidelijker zichtbaar en beleefbaar;
- Bij uitvoering van de plannen wordt De Hulst toegankelijk voor wandelaars en natuurliefhebbers. Er komen meerdere ingangen voor het park en er ontstaat een compleet wandelnetwerk. Zowel de natuurweilanden, het water en de bossen op de buitenplaats zijn uitstekend geschikt om te gebruiken voor natuureducatie ten behoeve van het Oldenzaalse onderwijs;
- Een nieuwe duurzame economische drager is een noodzakelijke voorwaarde voor het voortbestaan van de buitenplaats. Deze economische drager wordt gerealiseerd in de vorm van nieuwbouw met een woonfunctie op de plek van de voormalige nutstuinen.

In voorliggend bestemmingsplan zijn bovenstaande groenblauwe maatregelen waar mogelijk als voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van de nieuwbouw in de regels opgenomen (zie bijlage 1 bij de regels). Aspecten waarbij het de voorkeur verdient om deze privaatrechtelijk te regelen zijn opgenomen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Schetsschuit

De randvoorwaarden voor de nieuwe 'rode' functie zijn verkend en vastgelegd in een tweetal Schetsschuiten. De eerste schetsschuit betrof de opgave voor de 8 nieuwe wooneenheden op De Hulst (DLG d.d. 16 mei 2007). De tweede, aanvullende schetsschuit had betrekking op herbouw van de boerderijruïne (Royal Haskoning d.d. 19 januari 2011). In de beide Schetsschuiten is (in overleg tussen initiatiefnemers, gemeente, provincie, Het Oversticht, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en adviseurs) antwoord gegeven op de vraag welke mogelijkheden er zijn om, passend bij de specifieke kwaliteiten van buitenplaats De Hulst, invulling te geven aan de nieuwe geplande rode ontwikkeling en een economisch rendabele wijze van herbouw van de boerderijruïne.

In de schetsschuiten zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Ongewijzigde uitgangspunten uit schetsschuit 2007

- De ontwikkelingsvisie van SB4 als vertrekpunt hanteren;
- Rood en groen in samenhang ontwerpen;
- De onderzoekslocatie is de locatie van de voormalige nutstuinen en boerderijruïne;
- Nieuw rood moet in uiterlijk en presentatie ondergeschikt zijn aan het bestaande hoofdgebouw;
- Privacy ten opzichte van elkaar (landhuis versus nieuwe bebouwing) en ten opzichte van de bezoeker;
- Scheiding openbaar en privé;
- Logische ontsluiting en goede parkeeroplossing.

Aanvullende uitgangspunten 2011

- Geluidscontouren rondweg: binnen 48 dB mag geen nieuwe woonbebouwing worden gerealiseerd;
- Een nieuwe functie ter plekke van de boerderijruïne mag geen aantrekkende verkeerswerking hebben en moet economisch rendabel zijn;
- Recht doen aan het erfgoed van de buitenplaats en daarmee ook van de boerderijruïne;
- Architectuur: het hoofdgebouw dateert uit 1919. Nieuwbouw moet een 20^e of 21^e eeuwse uitstraling en architectuur krijgen;
- De locatie van de boerderijruïne heeft een cultuurhistorische betekenis op de buitenplaats en voor Oldenzaal. Het is wenselijk de locatie van de boerderij een passende herinrichting te geven die recht doet aan de bijzondere historie van de plek;
- Zichtlijnen herstellen en/of versterken;
- Laanstructuren versterken;
- Steilrand en hoogteverschil accentueren.

De uitgangspunten hebben geleid tot 2 varianten, welke in de paragraaf 'Planbeschrijving' nader worden toegelicht.

Overigens is in de uiteindelijke situatie geen sprake van de herbouw van de boerderijruïne. Door de ligging nabij de rondweg (N735) is een woonfunctie niet mogelijk. Andere functies met een verkeersaantrekkende werking zijn niet wenselijk. Daarbij wordt het niet haalbaar geacht om de boerderij economisch rendabel te kunnen herbouwen. Desondanks is er wel sprake van een cultuurhistorisch waardevolle locatie, waar een verbijzondering op zijn plaats is. Om die reden zijn in de schetsschuit ook voor de herontwikkeling van deze locatie richtlijnen geformuleerd:

- De locatie zal weer een 'positief' beeldmerk moeten worden voor Oldenzaal;
- De historische betekenis van de locatie staat centraal bij de herinrichtingsopgave van deze plek;
- De natuurontwikkeling en het herstel van de beek in het zuidelijk deel van de buitenplaats biedt kansen en aanleidingen om de plek een nieuwe identiteit te geven.

Het gehele document is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Het verslag van de schetsschuit d.d. 19 januari 2011 wordt als beeldkwaliteitplan tegelijkertijd met onderhavig bestemmingsplan vastgesteld en zal hiermee dienen als toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning. Het vastgestelde beeldkwaliteitplan betekent dan tevens een aanvulling op c.q. wijziging van de Welstandsnota Oldenzaal.

Ontwikkelingsruimte versus kwaliteitsprestatie

Volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) moet worden aangegeven welke sociaal-economische en maatschappelijke belangen aan het initiatief ten grondslag liggen. Bij nieuwbouw moeten de ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsprestatie in evenwicht zijn. Daarbij dient wel te worden aangetekend dat de investeringen niet alleen in geld uit te drukken zijn, maar bijvoorbeeld ook in belevingswaarde en/of de mate waarin een maatschappelijk belang wordt vervuld.

In het document "Begroting herstel en onderhoud landgoed De Hulst" (Eelerwoude, 7 mei 2012) zijn op basis van de ontwikkelingsvisie en de randvoorwaarden uit de Schetsschuit de verwachte kosten en opbrengsten van het huidige beheer, de ontwikkeling en het toekomstige beheer in beeld gebracht.

Op basis daarvan is met de gemeente overeenstemming bereikt voor de ontwikkeling van 8 wooneenheden welke duurzame inkomsten genereren die gebruikt worden voor de instandhouding van De Hulst. De duurzame jaarlijkse opbrengsten van de wooneenheden worden aangewend om het jaarlijkse onderhoud van de buitenplaats te kunnen uitvoeren.

Het document toont aan dat op deze wijze de opbrengsten van de ontwikkelingsruimte (rode functie) in redelijke verhouding staat tot de kosten van de groenblauwe functie (water en groen).

De provincie heeft voorts aangegeven dat het in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen bouwvolume van maximaal 6.000 m³ acceptabel is omdat het hier gaat om kwalitatief hoogwaardige wooneenheden passend bij De Hulst. Het gaat hier om wooneenheden in één (of maximaal twee) bouwvolume(s) waarbij aan- uit- en bijgebouwen inpandig moeten worden opgenomen. Op basis hiervan is een maat van 6.000 m³ acceptabel en passend. Het volume past tevens bij de standaard maximum inhoud voor woningen in het buitengebied van Oldenzaal, te weten 750 m³ per woning.

2.4 Planbeschrijving

Landgoed De Hulst in Oldenzaal is een van de drie pilot- projecten 'rood voor groen' op bestaande landgoederen die door de provincie Overijssel is uitgevoerd. Voor het landgoed is een pakket aan groene maatregelen uitgewerkt dat door de toevoeging van nieuwe rode functies gefinancierd kan worden. De nieuwe geplande rode ontwikkeling bestaat uit maximaal 8 wooneenheden of zorgwoningen, of een kleinschalige woonzorginstelling op het landgoed. Het bestaande landhuis, centraal gelegen binnen het landgoed, blijft bestaan. Echter ook hier wordt de mogelijkheid geboden voor een gebruik ten behoeve van zorgwoningen.

De ruïne van de voormalige boerderij, gelegen aan de zuidkant van het landgoed, wordt gesloopt.

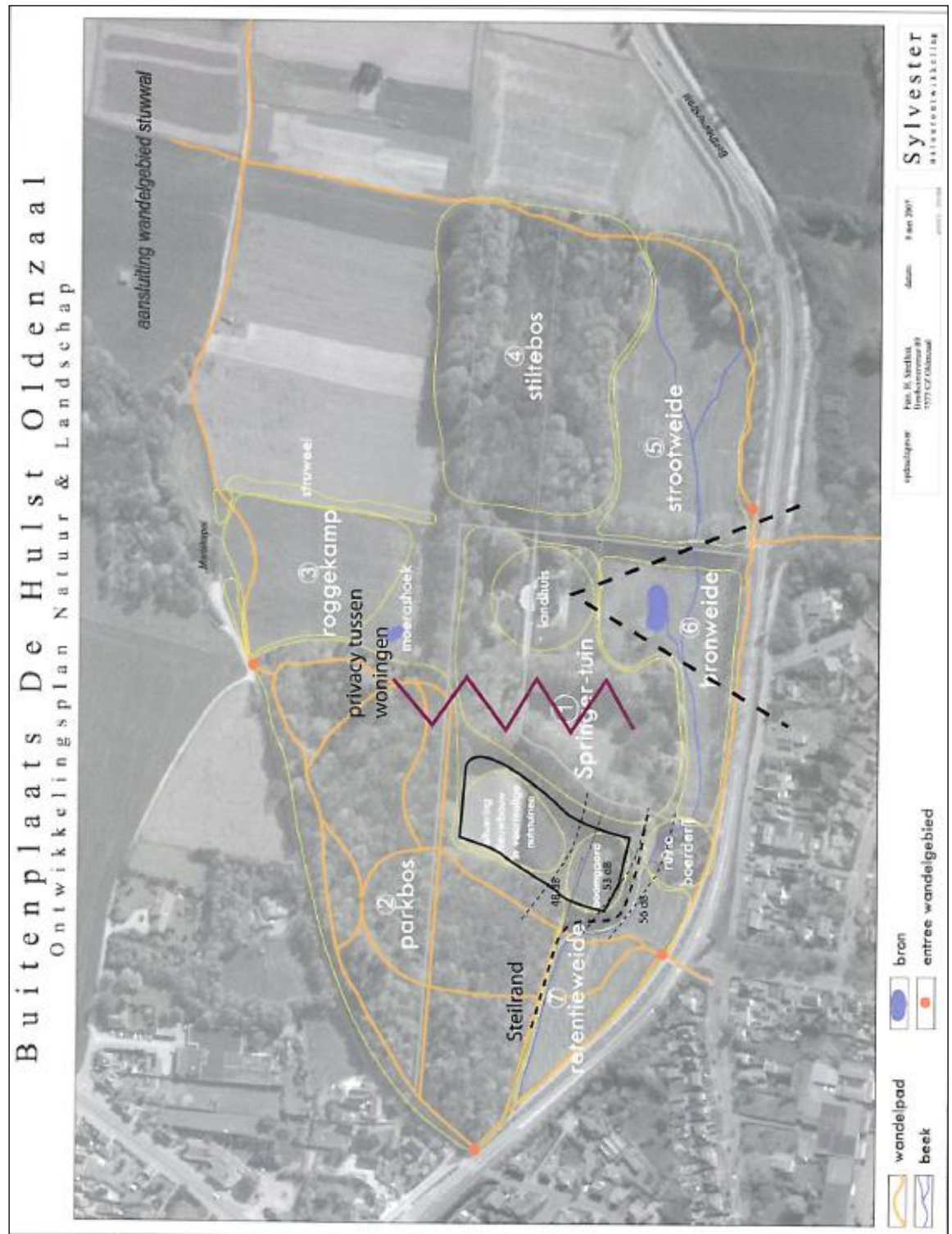
Het bestaande landhuis is ontsloten vanaf de Provinciale Rondweg/ Bentheimerstraat. Deze ontsluiting blijft gehandhaafd. De nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de Tankenbergstraat via een reeds bestaande weg. Deze weg blijft in de huidige vorm bestaan. Parkeren vindt plaats nabij de nieuwbouw.

Het ontwerp voor de wooneenheden moet aansluiten bij de uitgangspunten en richtlijnen zoals opgenomen in de Schetsschuit De Hulst¹. Op de navolgende figuur is de ontwikkelingsschets voor het landgoed weergegeven.

In de Schetsschuit zijn twee varianten beschreven: bouwen in de noordelijke kamer van de voormalige nutstuinen of bouwen in de noordelijke én zuidelijke kamer van de voormalige nutstuinen. Voor beide varianten geldt dat er een maximum van 8 wooneenheden gerealiseerd mag worden.

¹ Schetsschuit De Hulst, Royal Haskoning, 8 juni 2011.

Voor beide varianten zijn verschillende ontwerprijtlijnen voor architectuur en context gedefinieerd. De nieuwbouw moet passen binnen deze richtlijnen.



Figuur 3: ontwikkelingsplan Natuur & Landschap Landgoed De Hulst.
Bron: Royal Haskoning, Schetsschuit De Hulst, 2011.

Beide ontwerpvarianten gaan uit van een uitstraling van de nieuwbouw die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zowel qua materiaalgebruik als qua vormgeving. Bijgebouwen zijn niet toegestaan; opslag en bergruimte moet inpandig worden opgelost.

In het onderstaande zijn enkele ontwerprichtlijnen per variant beschreven. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar het verslag van de schetsschuit in de bijlage.

Variant A

Architectuur

- De uitstraling van de nieuwbouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw (qua materiaalgebruik en vormgeving);
- Helder hoofdvolume van de nieuwbouw (bijvoorbeeld terughoudend omgaan met dakkapellen;
- Visuele rust;
- Bouwstrook; lineaire opstelling;
- Wooneenheden onder één dak;
- Gevel als compositorische eenheid;
- Maximaal twee bouwlagen;
- Geen bijgebouwen: opslag en bergruimte dient inpandig te worden opgelost;
- Rekening houden met aanwezige hoogteverschillen;
- Uitstraling en architectuur van de 20^e of 21^e eeuw.

Context

- Eenduidige vormgeving buitenruimte;
- Tuin inkaderen + subverdeling door middel van hagen (verfijning van de buitenruimte, als verwijzing naar de voormalige moestuin). Door de hagen ontstaan privé-omgevingen/tuintjes;
- Bouwstrook situeren aan de noordzijde van de landschappelijke kamer;
- Beslotenheid kamer versterken;
- Zichtlijnen naar de omgeving en vanuit de omgeving op de nieuwbouw opnemen in het ontwerp;
- Ontsluiting vanaf de Tankenbergstraat;
- Parkeren inpandig oplossen. Bezoekers parkeren aan de noordzijde van de bouwstrook.

Variant B

In deze variant worden de 8 wooneenheden verdeeld over de noordelijke en zuidelijke 'kamer' van de voormalige nutstuinen. Voor de bebouwing in de noordelijke 'kamer' gelden dezelfde richtlijnen als in variant A. Onderstaand zijn enkele richtlijnen beschreven die gelden voor de zuidelijk 'kamer'.

Architectuur

- De uitstraling van de nieuwbouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw (qua materiaalgebruik en vormgeving);
- Uitstraling en architectuur van de 20^e of 21^e eeuw;
- Relatie met de bebouwing in de noordelijke 'kamer' maar niet identiek;
- Maximaal twee bouwvolumes;
- Visuele rust;
- Geen bijgebouwen: opslag en bergruimte dient inpandig te worden opgelost;
- Bebouwing niet vrij in de ruimte plaatsen, maar ophangen aan belangrijke (zicht)lijnen en/of opgaande beplanting;
- Accent in de zichtlijn vanuit het westen is mogelijk.

Context

- Passend in de context van buitenplaats De Hulst en Oldenzaal;
- Tuin/buitenruimte refereert naar de voormalige boomgaard;

- Zuidelijke 'kamer' behandelen als één ruimte; het landschap loopt door tot de gevel;
- Beleving van de steilrand vergroten;
- Zichtlijnen naar de omgeving en vanuit de omgeving op de nieuwbouw opnemen in het ontwerp;
- Ontsluiting vanaf de Tankenbergstraat en via de westelijke rand van de noordelijke 'kamer';
- Parkeren inpandig oplossen. Bezoekers parkeren aan de noordzijde van het bouwblok.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uit-spraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Land-schap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Conclusie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Landgoederen worden niet specifiek genoemd in de Structuurvisie. Ruimte voor behoud en versterking van nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten wel. Het plangebied maakt deel uit van het nationaal landschap Noordoost Twente. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt gesteld dat het Rijk het beleid ten aanzien van landschap op land overlaat aan provincies en provincies meer ruimte wil geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Om deze reden vormt het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buislei-

dingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximalisering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Dit deel van het besluit is momenteel alleen nog in ontwerp gereed.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

In het Barro zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen. Het bestemmingsplan betreft geen nationaal belang. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet.

De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de nieuwe Wro, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdamijsie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De gebiedskenmerken spelen dus een belangrijke rol. In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Daarnaast heeft de provincie per gebied een ontwikkelingsperspectief vastgelegd.

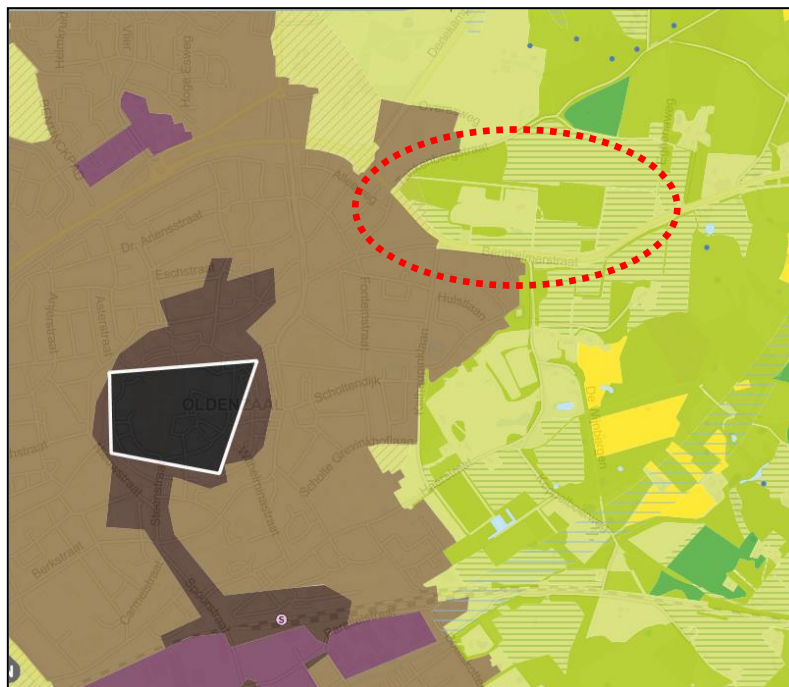
Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied ligt in de groene omgeving en is op grond van de kaart met ontwikkelingskenmerken aangewezen als 'realisatie groene hoofdstructuur' met daarbij de aanduidingen 'bestaande natuur' (lichtgroen in figuur 4), 'beheersgebied' (oranje in figuur 4) en 'nieuwe natuur nog te realiseren' (roze in figuur 4). Daarnaast is het centrale, open deel van het landgoed aangeduid als 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren' (geel in figuur 4). Ten slotte maakt het plangebied deels uit van het stadsrandgebied.

In de groene omgeving staat de volgende uitdaging centraal: behoud en versterking van landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur samen laten gaan met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In de 'aaneengesloten structuur van natuurgebieden' is ruimte voor ontwikkeling van natuurgebieden en natuur (EHS, Natura-2000, ecologische verbindingszones). Het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten staan hier voorop.

In dit perspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend is om nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken.

Op de navolgende figuur is het ontwikkelingsperspectief weergegeven.



De legenda van het kaartbeeld geeft een hoofdkoers aan voor het betreffende gebied. De kaartbeelden beperken zich tot de hoofdlijn zoals relevant op het provinciale

schaalniveau. De schaal die de provincie hanteert vraagt maatwerk op lokale schaal. De begrenzing moet begrepen worden als een signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dan ook dat er nog variaties en nadere detailleringen kunnen voorkomen. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend, maar richtinggevend. Dit houdt in dat een gemeente vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar structuurvisie een andere invulling kan kiezen. Dit moet dan wel gepaard gaan met een versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling op het landgoed De Hulst past binnen het beleid van de Omgevingsvisie. Bij de ontwikkeling worden de natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden, hersteld en versterkt. Met gebruikmaking van het 'rood-voor-groen principe' kan een duurzame instandhouding van het landgoed gewaarborgd worden.

De ligging aan de stadsrandzone is uitermate gunstig om voor toekomstige bewoners en gebruikers bij te dragen aan de beleving van het landschap. Anderzijds biedt de woonzorgfunctie de mogelijkheid om op relatief korte afstand te participeren in de maatschappij en waar mogelijk gebruik te maken van aanwezige voorzieningen.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels 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 verordening is een regeling getroffen voor de beoogde kwaliteitsimpuls groene omgeving. De SER-ladder en de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik hebben tot doel om onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan. Vanwege sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen kan er aanleiding zijn om een uitzondering te maken op de algemene regel 'inbreiding voor uitbreiding' deze algemene regel mits het verlies van ecologisch en landschappelijk kapitaal in voldoende mate wordt gecompenseerd.

Onder het toepassingsbereik van de kwaliteitsimpuls groene omgeving vallen ondermeer de volgende gevallen:

- Het toevoegen van nieuwe agrarische bouwpercelen buiten de landbouwontwikkelingsgebieden.
- Uitbreidingen van bestaande agrarische bouwpercelen waardoor grotere bouwpercelen ontstaan dan 1,5 ha in gebieden buiten de landbouwontwikkelingsgebieden.
- Nieuwe verblijfsrecreatieve verblijven en complexen.
- Uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen.
- De bouw van nieuwe woningen.
- Nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.
- Grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.

Voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving kan onderscheid gemaakt worden tussen gevallen waarin de bouw van nieuwe woningen dient als financieringsbron voor ontwikkelingen gericht op versterking van de ruimtelijke kwaliteit en tussen gevallen waarbij bedrijven meer dan gewone uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.

Onder de kwaliteitsimpuls groene omgeving vallen in de eerste plaats situaties waarbij de bouw van nieuwe woningen als financieringsbron dient voor ontwikkelingen die de ruimtelijke kwaliteit een impuls geven die meer is dan wat normaal bereikt kan worden via inpassing conform de gebiedskenmerken. Het gaat dan om rood-voor-rood-constructies waarbij landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt en extra investeringen worden gedaan in de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Het kan ook gaan om rood-voor-groen-constructies waarbij extra investeringen worden gedaan in de ontwikkeling van natuur en landschap.

Conclusie

De ontwikkeling van de nieuwbouw op het Landgoed De Hulst is een rood-voor-groen-constructie en past binnen de regels van de Omgevingsverordening. De plannen voor Landgoed De Hulst maken deel uit van de Provinciale Pilot 'Rood voor Groen'. In deze pilot wordt sinds 2005 samengewerkt tussen vertegenwoordigers van de Provincie Overijssel, de gemeente Oldenzaal, het Waterschap Regge en Dinkel, het Overijssels Particulier Grondbezit en de eigenaar van het landgoed.

Het primaire doel van Rood voor Groen is het duurzaam versterken en ontwikkelen van bestaand en nieuw 'groen' (cultuurhistorie, natuur, landschap, water en recreatief medegebruik). Het nieuwe rood is een middel om dit te bereiken. Door in onderhavige situatie duidelijke randvoorwaarden op te stellen voor de nieuwbouw en een passende functie te creëren waar tevens (maatschappelijke) behoefte aan is, ontstaat een goede balans tussen rood en groen, tussen publiek en privaat belang, tussen groen met een maatschappelijke meerwaarde en versterking van het buitengebied.

Gesteld kan worden dat nieuwbouw ter plaatse van de voormalige nutstuinen een goede en passende oplossing is om herstel, behoud en ontwikkeling van het landgoed te realiseren. Er worden op deze manier diverse doelstellingen gerealiseerd, die de kwaliteit van het landgoed sterk verbeteren.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oldenzaal

Op 10 maart 2014 heeft de gemeenteraad van Oldenzaal de Structuurvisie Oldenzaal vastgesteld. In dit document wordt vastgelegd waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie is en hoe de gemeente deze wil verwezenlijken.

Om Oldenzaal toekomstbestendig te maken zet de gemeente in op vier thema's:

- Vergroten van het stedelijk kerngebied;
- Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal;
- Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers;
- Vitale, onderscheidende en intieme wijken.

Ten aanzien van het aspect 'ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal' is het gebied tussen de invalsweg uit Hengelo en het spoor aangewezen als etalage. De etalage is een zone dwars door de stad, waar dynamiek wordt ervaren, de mensen samenkomen en Oldenzaal letterlijk laat zien wat ze allemaal in huis heeft.

Onder andere het onderscheidend landschap mag meer zichtbaar worden en maakt onderdeel uit van de etalage van Oldenzaal. In de etalage wordt het verleden getoond door de landgoederenroute die Het Hulsbeek en de Stuwwal via de binnenstad met elkaar verbindt. Landgoed De Hulst maakt hier onderdeel van uit. Door middel van (recreatieve) routes en het herstellen van (regionale) waterlopen wordt de Etalage verbonden met het nationaal landschap en de kernen in Noordoost Twente.

Conclusie

De ontwikkeling van het Landgoed past binnen de Structuurvisie Oldenzaal. Landgoed De Hulst heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde in Oldenzaal. Met de ontwikkeling worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden en versterkt. Bovendien wordt met de bouw van de (zorg) woningen binnen het landgoed de leef- en woonkwaliteit in Oldenzaal versterkt.

De openstelling van het landgoed draagt ten slotte bij aan het herstellen van (recreatieve) routes en de verbinding tussen Oldenzaal en de Stuwwal.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan wordt geconstateerd dat de omvang van het doorgaand verkeer door Oldenzaal op dit moment beperkt is. Het meeste doorgaande verkeer maakt gebruik van de Provinciale Rondweg/ Bentheimerstraat, de Ossenmaatstraat en de Eektestraat. Door de verkeerstoename kan er echter een situatie gaan ontstaan dat meer (doorgaand) verkeer door de kern gaat rijden. Deze ontwikkeling moet tegengegaan worden. Algemeen kan worden gesteld dat de gemeente de verkeersveiligheid wil verbeteren, de leefbaarheid in zowel de binnenstad als woonwijken wil vergroten, maar ook de bereikbaarheid van economische centra in Oldenzaal wil waarborgen en binnen de mogelijkheden een redelijke verkeersafwikkeling bieden.

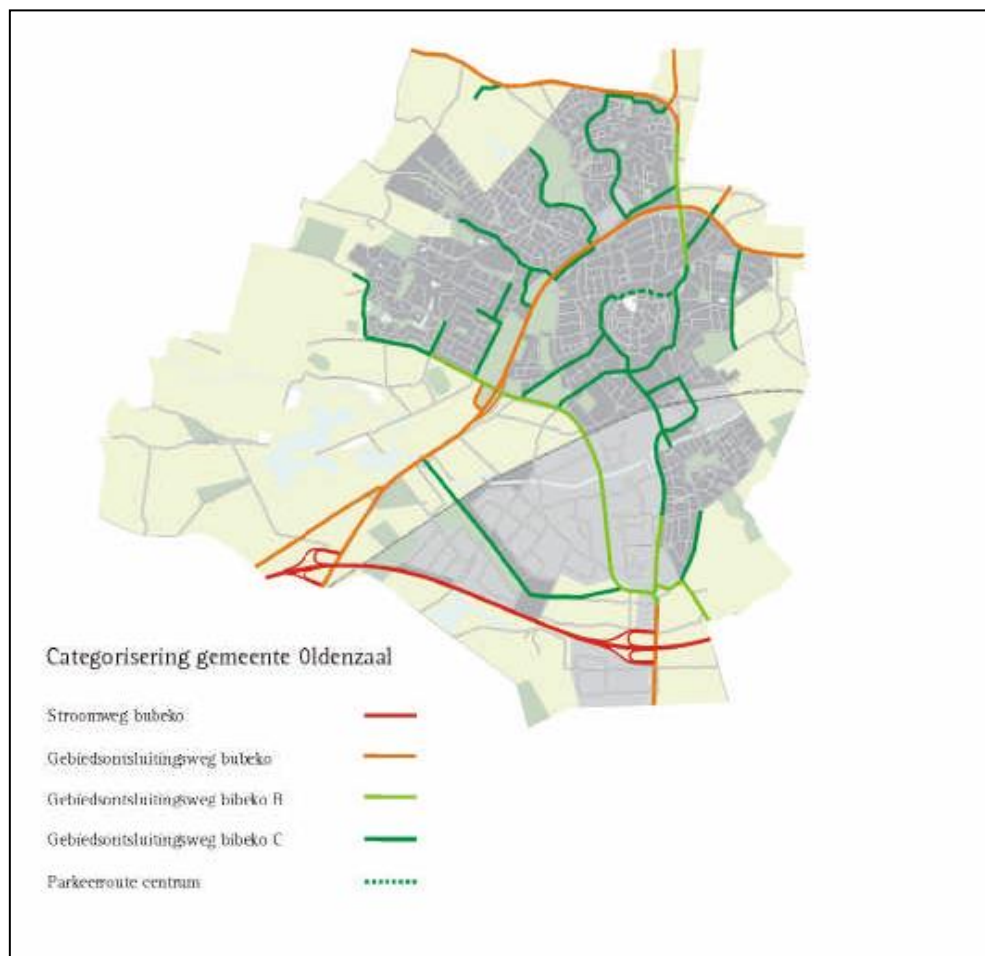
Het verkeers- en vervoersbeleid is daarom gericht op de volgende punten:

- Doorgaand verkeer moet worden afgewikkeld op de daartoe bestemde wegen (mede in relatie tot de verkeersveiligheid, dat een speerpunt van beleid is).
- De gemeente wil er zorg voor dragen dat het verkeerssysteem uitnodigt om korte verplaatsingen binnen Oldenzaal (veilig) per fiets te maken.
- Het gebruik van de auto wordt niet tegengegaan, maar ook niet bevorderd. De relatief beperkte capaciteit van het wegennet in de kern van Oldenzaal wordt hierbij niet gezien als 'zwakte', maar vanuit het oogpunt van garanderen van leefbaarheid en verkeersveiligheid vooral als 'sterkte', waarvan verkeersdeelnemers in 'optimale harmonie' gebruik maken.
- Het inzetten van het prijsmechanisme is mogelijk (bijvoorbeeld toekomstige verhogingen van het tarief voor betaald parkeren in de binnenstad). Hiervoor moeten echter wel aanleidingen zijn en de maatregel moet 'passen' binnen regionaal beleid en/of een directe relatie hebben met de financiering van maatregelen die ten goede komen aan een verbetering van het verkeers- en vervoerssysteem in Oldenzaal als geheel.
- Er moet een constante optimale afstemming blijven plaatsvinden tussen het totale verkeers- en vervoerssysteem en het economisch functioneren van specifieke (werk)gebieden, waaronder de binnenstad (bijvoorbeeld het aanleggen van centrale parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen en/of de mogelijke bevoorrading van winkels vanuit een distributiedepot).

- Het bevorderen van gebruik van het openbaar vervoer. Hiertoe wordt gestreefd naar een optimaal buslijnnennet voor de ontsluiting van alle wijken en goede verbindingen met de omliggende plaatsen en dan vooral de steden van de netwerkstad.
- De gemeente ondersteunt verkeerseducatie en treedt ten opzichte van (toenemend) ongewenst verkeersgedrag zo veel mogelijk corrigerend en handhavend op.

De gemeente Oldenzaal heeft haar wegennet gecategoriseerd (en in 1999 bestuurlijk vastgesteld) conform een duurzaam veilige inrichting. Hierdoor is op hoofdlijnen al een indeling ontstaan in ontsluitingswegen en verblijfsgebieden, die voorwaarden schept voor zowel het stimuleren van fietsen en lopen voor de korte afstanden als voor het beteugelen van de 'niet-essentiële' automobiliteit.

Op onderstaande afbeelding is de categorisering van het wegennet aangegeven:



Figuur 5: wegcategorisering Oldenzaal bron: categoriserings- en verkeersveiligheidsplan

Het plangebied wordt ontsloten op de Provinciale Rondweg/ Benteimerstraat/ Benteimerstraat en de Tankenbergstraat. Beide ontsluitingswegen hebben naast de ontsluiting van het plangebied, ook een belangrijke rol in de ontsluiting van Oldenzaal.

Conclusie

Het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

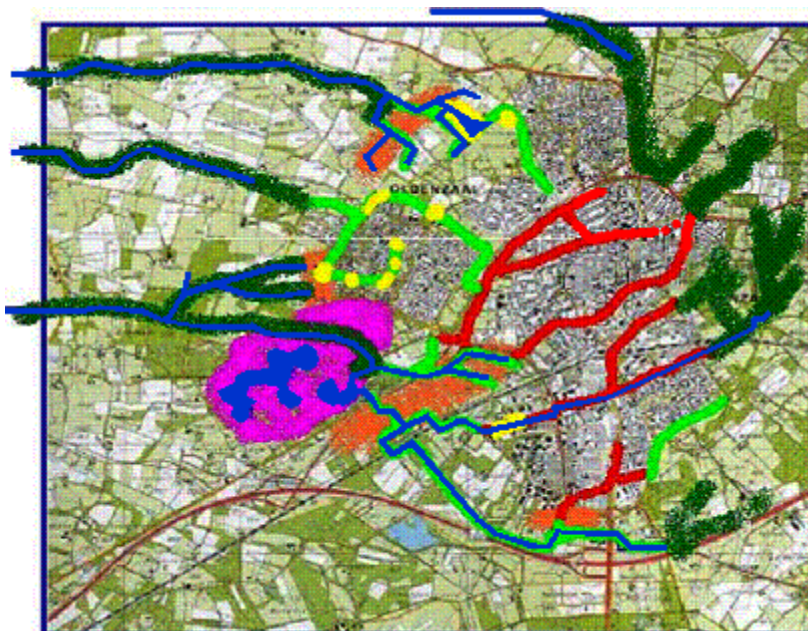
Gemeentelijk waterplan

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 de navolgende principes worden weergegeven:

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

Op basis van deze principes is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan komen alle aspecten aan bod: onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering. Onderstaande afbeelding toont een samenvatting van het eindbeeld.



Figuur 6: eindbeeld gemeentelijk waterplan

In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in de stedelijke omgeving;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk;
- inrichting vijvers met 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 verder worden afgevoerd via 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).

Conclusie

Het waterplan vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Eveneens kunnen de beleidsuitgangspunten binnen het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

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 plangebied is ingedeeld in het deelgebied 'stadsrandgebied'.

Het stadsrandgebied ligt als een smalle ring rond de stad, met een uitloper richting Deurningen. In de loop van de geschiedenis is dit gebied veranderd. De Franken bouwden hun hoeven (die ze sala noemden: Oldenzaal) op de overgang van de hoge stuwwalgronden en de lagere gronden met de beken. Op deze overgang ontstonden ook de essen, waarvan nu nog een klein stuk onbebouwd is. Het landschap is afwisselend en kleinschalig met hoogteverschillen, open en dichte delen, bouwland en weides, maar ook houtwallen, erfbeplanting, bosjes, bos en waterpartijen. Dit alles wordt ontsloten door kronkelige, gebogen en rechte wegen. Het stadsrandgebied van Oldenzaal is onder te verdelen in de stuwwalzone, het agrarisch gebied en het bosrijke Hulsbeek. Landgoed De Hulst ligt in de stuwwalzone.

Stuwwalzone

Aan de oostzijde van Oldenzaal bevindt zich het lommerrijke parklandschap van de stuwwal met haar landgoederen, buitenplaatsen en bijbehorende bebouwing. Landhuis De Hulst is een kloek voorbeeld van die landgoederentijd.

Van de Landrebenallee uit de 18^e eeuw zijn nu nog de eilandjes met waterpartijen en een padenstelsel over. De meeste panden staan op de 'Monumenten Inventarisatie Projecten'-lijst (1850-1940) en stammen uit de tweede helft van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw. Het zijn vooral bijgebouwen van de voormalige villa Kalheupink, die helaas niet meer bestaat. Wel is de landschappelijke tuin van het landgoed, dat bekend staat onder de naam 'Engelse Tuin', ontworpen door L. Springer, nog als park voor Oldenzaal bewaard gebleven. Het geheel van park en dienstgebouwen is cultuurhistorisch zeer waardevol.

De panden, deels van de hand van architect Karel Muller, bezitten ieder een eigen representatieve vormgeving en rijke detaillering. Er zijn veranda's, erkers en balkons en soms aanbouwen. De meeste hebben een verdieping met schild-, zadel- of mansardedak. Boven de bakstenen gevels van voornamelijk aardekleuren bevinden zich bre-

de dakoverstekken, vaak met windveren en soms met fraaie daklijsten en gootklossen. Sommige panden zijn ook licht gekleurd. Gevelopeningen zijn over het algemeen verticaal, met roedeverdeelde ramen. Sommige panden hebben luiken, hoeklysenen of andere versieringen .

Voor nieuwe bebouwing geldt dat ze dient aan te sluiten op de beschreven gebiedskenmerken. In het deelgebied Stuwwal is de monumentale waarde van de panden zeer belangrijk.

Conclusie

De welstandsnota vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De ontwikkeling van het Landgoed De Hulst houdt rekening met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. De huidige situatie van het monumentale landhuis en de behorende tuinen en lanen wordt geconserveerd.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

In dit kader is een verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek² uitgevoerd door Arcadis.

Op basis van de veldwerk- en analyseresultaten zijn de volgende conclusies getrokken:

- Op basis van de tijdens het vooronderzoek geïnventariseerde informatie kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen (bedrijfs-)activiteiten hebben plaatsgevonden die (potentieel) een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt;
- Ter plaatse van het koetshuis is in de bovengrond (0,5 m –mv) plaatselijk een lichte tot matige puinbijmenging aangetroffen met slakken en sintels;
- Ter plaatse van het koetshuis zijn in de boven- en ondergrond analytisch geen van de onderzochte parameters verhoogd ten opzichte van de streefwaarde. De hypothese dat de locatie onverdacht is op het voorkomen van verontreinigingen wordt aangenomen;
- In de bovengrond van de voormalige nutstuinen is in een enkele boring een zwakke puinbijmenging aangetroffen;
- Uit analyse blijkt dat in het monster met de puinbijmenging de streefwaarde overschreden wordt voor EOX en PAK. In het bovengrondmengmonster zonder puinbijmenging zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde gemeten. Hiermee is een relatie te leggen tussen de aanwezigheid van puin en de lichte verhogingen ten opzichte van de streefwaarde. De hypothese dat de locatie onverdacht is op het voorkomen van verontreinigingen moet op basis van de gemeten streefwaarde-overschrijdingen verworpen worden;

² Arcadis (2005), Rapport verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek landgoed “De Hulst” in Oldenzaal. Rapportnummer: 110301/OF5/1K7/001335/HB, 12 mei 2005.

- In de ondergrond zijn ter plaatse van de voormalige nutstuinen geen verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde gemeten;
- Van beide deellocaties is de bovengrond zowel visueel als analytisch onderzocht op het voorkomen van asbest. Zowel visueel als analytisch is asbest niet aangetoond. Hiermee zijn beide locaties als onverdacht aan te merken op het voorkomen van asbest;
- In het grondwater van beide deellocaties is geen van de onderzochte parameters boven de streefwaarde gemeten.

Aangezien geen van de geanalyseerde parameters het criterium voor nader bodemonderzoek overschrijdt, wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gesteld kan worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging vormt.

Indien bij herontwikkeling van het plangebied niet wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, moet rekening worden gehouden met beperkte afvoermogelijkheden van de licht verontreinigde (boven-)grond.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren' en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³.

Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;

- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Conclusie

Het plan betreft de bouw van circa 8 (zorg) woningen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie. Vanwege de kleine omvang van het project is voor deze ontwikkeling een nader onderzoek luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Geluid

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

Wanneer met een plan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting van omliggende wegen op deze geluidsgevoelige bebouwing. De gevelbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Hiertoe is door SAB in mei 2014 een akoestisch onderzoek³ verricht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het onderzoek blijkt dat het bestaande landhuis buiten de 48 dB-contouren, vrijveldsituatie, van de Provinciale Rondweg (N735) ligt. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelasting op het landhuis is daarom niet noodzakelijk.

Tevens is de bouwgrens van de nieuwbouw afgestemd op de 48 dB-contour zoals bepaald in het akoestisch onderzoek. Hierdoor zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, is de nieuwbouw akoestisch gunstig geprojecteerd en is een procedure hogere grenswaarde niet noodzakelijk.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Wet geluidhinder. Het aspect akoestiek vormt daarom geen belemmering voor de nieuwbouwontwikkeling.

³ SAB (2014), Akoestisch onderzoek wegverkeer Landgoed De Hulst. Projectnummer: 120261. 30 april 2014.

3.2.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, LPG-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit de risicokaart.



Figuur 7: uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rood)

Bron: provincie Overijssel

Conclusie

Binnen of nabij het plangebied zijn geen gevaarlijke inrichtingen, risicobronnen, transportroutes of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.2.5 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Deze bedrijven mogen immers niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Anderzijds mogen de nieuwe (milieugevoelige) functies, zoals woningen niet worden belemmerd door de aanwezigheid van hinder van bedrijven en andere functies.

In of in de nabije omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven waarvan de hinderzone het plangebied bestrijkt. De nieuwe woningbouw binnen het landgoed tast omliggende bedrijven niet aan in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Anderzijds wordt de woningbouw ook niet belemmerd door de aanwezigheid van omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het 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).

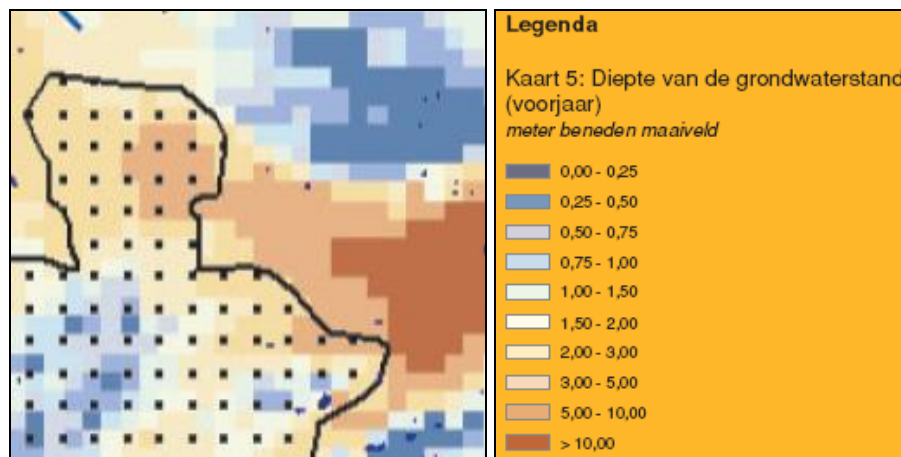
3.3.2 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordoosten rand van Oldenzaal. Het totale plangebied bedraagt circa 16 hectare. Op de locatie is een bestaand landhuis aanwezig. Ook zijn er verharde toegangswegen en overige verharding aanwezig op het terrein.

Binnen het plangebied zijn behalve een vijver, geen oppervlaktewater en/ of A-watgangen aanwezig.

De grondwaterstand in het gebied bedraagt in het voorjaar tussen de 2,00 – 10,00 meter beneden maaiveld. Op onderstaande figuur is deze diepte van de grondwaterstand weergegeven.



Figuur 8: grondwaterstanden plangebied en omgeving

Toekomstige situatie

Nieuwbouw/verharding

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 8 (zorg) woningen. De maximaal toe te voegen hoeveelheid verharding bedraagt ongeveer 6.581 m².

Natuurwaarden

Een belangrijke potentie voor natuurwaarden bij het landgoed heeft betrekking op het zuivere kwelwater dat in het voorterrein aan de oppervlakte komt. Een betere opvang en begeleiding van deze waterstromen is daarom gewenst. Dit gaat samen met het

herstel van de historische Fonteinbeek en het behoud van de weiden als soortenrijke graslanden.

De kansen voor het versterken van de waterbeleving en de kwaliteit van de openbare ruimte kunnen worden benut door water te gebruiken als versterkend element.

Het gebied is momenteel sterk verdroogd en adequate maatregelen zijn noodzakelijk. In het laagste gelegen westelijk gedeelte van De Hulst wil het waterschap Regge en Dinkel een retentiegebied aanleggen, waarmee meerdere doelstellingen worden gerealiseerd. Midden door dit retentiegebied komt een verhoogd wandelpad te liggen. Besef en beleven van water, een aspect dat eeuwenlang belangrijk was in het gebied van de buitenplaats, wordt zo opnieuw ervaren.

Door aanpassing en ontkoppeling van de bermsloten wordt in de toekomst voorkomen dat schoon water dat van de Tankenberg komt rechtstreeks in het gemeentelijk riool loopt.

Afvalwater

Bij alle bouwplannen dient het uitgangspunt te zijn het scheiden van vuil water en (schoon) hemelwater. Afvoer van schoon hemelwater naar het gemengd rioolstelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen altijd gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens.

Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt een nieuwe gescheiden riolering aangelegd. De afvoer van het afvalwater uit de bestaande woning blijft ongewijzigd aangesloten op de bestaande riolering.

Hemelwater

Voor de afvoer van het hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. De aanleg van een extra waterbergingsvoorziening is daarom noodzakelijk. Op het landgoed zijn voldoende mogelijkheden voor de aanleg van een extra waterbergingsvoorzieningen. Geografisch gezien leent de meest westelijk gelegen weide zich hier het best voor. Om die reden is hier een retentieweide voorzien (zie figuur 3).

3.3.3 Overleg met het waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Regge en Dinkel. De waterparagraaf wordt aan het Waterschap voorgelegd. De reactie van het Waterschap op dit bestemmingsplan wordt in deze paragraaf verwerkt.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Voordat de ruimtelijke ingreep mag plaatsvinden, dient eerst een onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en eventueel andere geldende natuurregeling.

3.4.2 Quick scan flora en fauna

SAB heeft een quick scan flora en fauna⁴ uitgevoerd voor de nieuwbouwlocatie Landgoed De Hulst. In de quick scan wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. In de bijlage is de rapportage opgenomen opgenomen.

4.2.1.1 Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 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 ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Landgoederen Oldenzaal" en ligt op ruim 350 meter afstand van het plangebied. Het Natura 2000-gebied is aangewezen voor 3 habitattypen en kent één habitatsoort, de Kamsalamander. Gezien de afstand tot het beschermde gebied en het tussenliggende element (bosschage), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de Kamsalamander. Bomen en planten zijn ongevoelig voor een toename in licht en geluid. Er zijn geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied te verwachten. Met de plannen vindt er geen aantasting plaats van instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

Het plangebied grenst wel direct aan de EHS. De beukenbossen rondom het plangebied maken onderdeel uit van de EHS. De realisatie van de zorgwoningen leidt niet tot een afname van EHS oppervlakte aangezien het plangebied buiten de EHS ligt. De kwaliteit van het EHS-gebied wordt met de voorgenomen plannen niet aangetast; de plannen leiden niet tot aantasting van de aaneengeslotenheid van de natuurlijke eenheden, noch worden de natuurlijke processen verstoord.

Door de ligging van het plangebied aan de rand van de bebouwde kom en grenzend aan een provinciale weg is er reeds sprake van verstoring door licht, geluid en beweging. Het terrein wordt ontsloten via een reeds bestaande weg. De realisatie van 8 zorgwoningen leidt daarmee naar verwachting niet tot een significante toename in verstoring.

Na de sloop van de boerderij wordt het zuidelijke perceel opnieuw ingericht. Onderdeel van de nieuwe inrichting vormt de realisatie van een beek. Hiermee wordt invulling gegeven aan het Natuurbeheerplan voor de regio Noordoost Twente waar Oldenzaal deel van uitmaakt. De realisatie van de plannen leiden niet tot negatieve effecten op de EHS. Er is geen sprake van een compensatieplicht vanuit de EHS.

4.2.1.2 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 project in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

⁴ Quick scan flora en fauna , SAB, 8 juni 2012.

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.

Algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. 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 landelijk karakter. Het plangebied zelf is goed onderhouden, regelmatig worden delen gemaaid. Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten en afwezigheid van watergangen, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en insecten verwacht.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Limpens, 1997) komen in de omgeving van het plangebied vleermuizen voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen.

De voormalige boerderij bevat geen dak. Zolders en dakbeschot zijn afwezig. Doordat de spouwmuur bloot ligt, is deze ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen is daarom niet noodzakelijk. In het plangebied zijn ook bomen aanwezig. De bomen blijven met de huidige plannen echter behouden, waardoor negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen niet zijn te verwachten.

Ook zijn er binnen het plangebied verschillende lijnelementen aanwezig welke mogelijk dienst kunnen doen als vaste vliegroute. Maar omdat alle bomen behouden blijven, worden de lijnelementen niet aangetast. Negatieve effecten op vaste vliegroutes van vleermuizen zijn daarom niet te verwachten.

Mogelijk doet het plangebied dienst als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Flora- en Faunawet geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor de lokale instandhouding van de populatie. Gezien de afwezigheid van verlichting en de aanwezigheid van grote bomen, vormt het plangebied mogelijk een belangrijk foerageergebied. Wanneer het plangebied bebouwd wordt, wordt het plangebied mogelijk grotendeels ongeschikt als belangrijk foerageergebied voor sommige vleermuissoorten. Een nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen is daarom noodzakelijk.

Vogels

Tijdens de veldverkenning zijn de Houtduif, Merel en Vink waargenomen. Alle deze vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten. Gezien het ontbreken van een pannendak zijn nesten van gebouwbewonende soorten als de Huismus en Gierzwaluw op voorhand uit te sluiten.

Tijdens het veldbezoek zijn geen horsten aangetroffen in de bomen en ontbreken geschikte holten voor de Steenuil. Wel zijn in een dode beuk enkele spechtengaten aangetroffen. Dit duidt op de aanwezigheid van spechten. Nesten van spechten zijn niet jaarrond beschermd, maar indien er met de plannen sprake is van aantasting van de lokale populatie vallen deze nesten wel onder een jaarrond beschermingsregime. Rondom het plangebied zijn echter voldoende alternatieve nestgelegenheden voor de soort aanwezig in de vorm van volgroeide bomen. Met de plannen wordt geen lokale populatie van spechten aangetast.

Verder is het gezien het grotendeels ontbreken van ruigtes onwaarschijnlijk dat het plangebied een belangrijk onderdeel vormt van het foerageergebied van een soort als de Steenuil. Er blijft voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van de naastgelegen agrarische gronden.

Sporen, nesten en holtes van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

4.2.1.3 Conclusie

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. Een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet noodzakelijk.

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het plangebied mogelijk dienst doet als belangrijk foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op belangrijk foerageergebied zijn niet uit te sluiten. Er is nader onderzoek noodzakelijk naar belangrijk foerageergebied van vleermuizen. De onderzoeksperiode loopt van half mei tot eind augustus. Deze onderzoeksperiode is gebaseerd op het Protocol Vleermuisonderzoek van het Netwerk Groene Bureaus (2012), dat tevens als leidraad gehanteerd wordt door het Ministerie EL&I voor een ontheffingsaanvraag.

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).

3.4.3 *Nader onderzoek flora en fauna*

In een Ecologische Quickscan, uitgevoerd door Bosgroep Noord-Oost Nederland zijn de in het plangebied voorkomende natuurwaarden beschreven en de voorgenomen activiteiten getoetst aan de onderscheiden beschermingsregimes. Een nader veldonderzoek naar vleermuizen maakte onderdeel uit van het onderzoek. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

4.3.1.1 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Gezien de aard van de werkzaamheden en de ligging worden geen negatieve effecten op nabij gelegen gebieden verwacht. De visie is dat voor deze activiteit geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.

Het plangebied ligt wel nabij de begrenzing van de Ecologische hoofdstructuur. De plannen zijn op dit punt van de natuur echter niet in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.3.1.2 Beschermde soorten

Ten aanzien van soortenbescherming zijn vier aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nader onderzoek;
- niet bedreigde waarden;
- aangepaste werkwijze ten behoeve van beschermde soorten;
- ontheffingen.

Nader onderzoek

Van alle soorten is een voldoende beeld ontstaan op basis van het veldbezoek en de overige gegevens. Nader onderzoek is niet nodig.

Niet bedreigde waarden

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

- vaatplanten;
- zoogdieren;
- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.

Voor de aangepaste werkwijze ten behoeve van beschermde soorten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

Uit het onderzoek naar de effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat er een volledig beeld is van de aanwezige natuurwaarden. Wanneer er wordt gewerkt volgens de Gedragscode Bosbeheer en Gedragscode Flora- en faunawet voor waterschappen en volgens de voorgestelde maatregelen uit het onderzoeksrapport, mag ervan worden uitgegaan dat geen verbodsbepalingen in het kader van de Flora- en faunawet worden overtreden. Hiermee is het plan in het kader van de natuurwetgeving uitvoerbaar.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

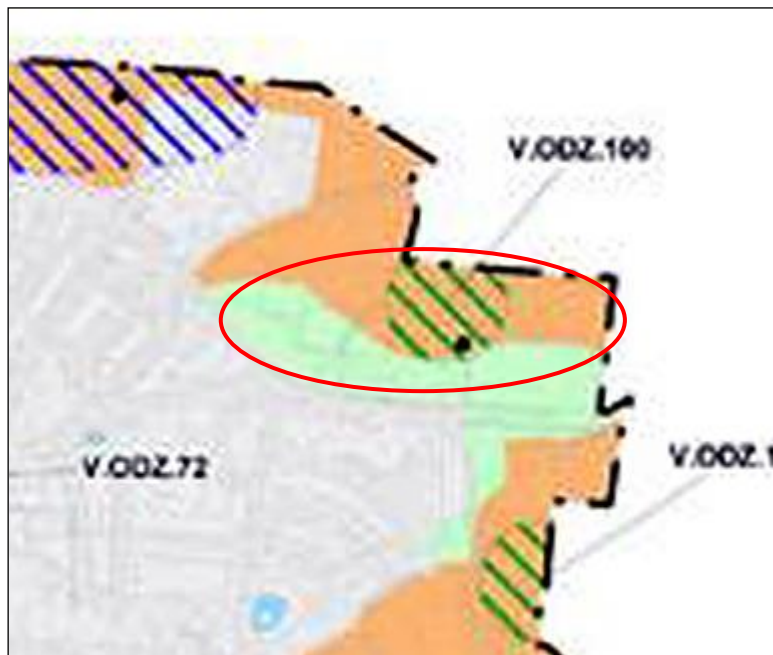
Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ⁵ bewaard moeten blijven.

Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁶ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Oldenzaal heeft het plangebied een deels een lage en deels een hoge verwachtingswaarde.

Het zuidelijke deel is aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde (licht groen). Het noordelijke deel van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (oranje). Tevens is het gebied deels aangeduid als boerenerf (groene arcering). De volgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart Oldenzaal.



Figuur 9: uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Oldenzaal

Op grond hiervan is ter plaatse van het geprojecteerde bouwvlak een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

⁵ in situ = in de bodem [bewaren].

⁶ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren].

Door ARC bv is in januari 2013 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend inventariserend veldonderzoek⁷ door middel van boringen uitgevoerd. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie op een stuwwal ligt, waarop een plaggendek aanwezig is. Omdat de bodem onder het eerddek in bijna alle boringen is verploegd, worden geen in situ resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum meer verwacht. Omdat de verploeging onder het eerddek niet diep is, kunnen grondsporen uit de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen nog wel aanwezig zijn. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn op de stuwwal resten vanaf het Neolithicum bekend.

Omdat nog grondsporen aanwezig kunnen zijn en de bodem voor de nieuwbouw waarschijnlijk dieper dan de basis van het eerddek of de A/Cp-horizont verstoord wordt, wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. Aanbevolen wordt om ter plaatse van het bouwvlak een karterend booronderzoek te laten uitvoeren, indien het bouwvlak in totaal groter is dan 250 m². Wanneer het bouwvlak kleiner is dan 250 m² is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel behoudt dan de gehele locatie de (dubbel)bestemming Archeologische Waarde. Wanneer alleen de bouwvlakken verder onderzocht worden, dient de (dubbel)bestemming Archeologische Waarde gehandhaafd te blijven voor de overige terreindelen. Dit houdt in dat wanneer daar in de toekomst ingrepen plaatsvinden die meer dan 250 m² beslaan, ook daar eerst een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd.

Het onderzoek van ARC is opgenomen in de bijlage.

Naar aanleiding van de aanbevelingen uit het verkennend inventariserend veldonderzoek is door De Steekproef een karterend booronderzoek⁸ uitgevoerd. Het karterend booronderzoek is uitgevoerd ter plaatse van het terrein dat waarschijnlijk bebouwd gaat worden.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat in het plangebied een ongeveer 30 tot 40 cm dikke bouwvoor aanwezig is. De zeer grote hoeveelheid grind en keien in deze bouwvoor maakt het onwaarschijnlijk dat in het plangebied een plaggendek is opgebracht. De humusrijke bouwvoor ligt op pakketten vergraven/verploegd zand waarvan zowel de opbouw als de dikte in het plangebied sterk verschillen. Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als moestuin. Dit zou de sterke variatie in opbouw en in dikte van de vergraven zandlagen kunnen verklaren. Tot onderin deze vergraven lagen komen relatief moderne insluitsels voor zoals kachelslak, een enkel stukje baksteenpuin en beton en zelfs landbouwplastic. Hieruit blijkt dat het om een in de twintigste eeuw vergraven zandpakket gaat. Sporen van podzolvorming zijn nergens in het plangebied aangetroffen.

Gezien de moderne en diepe verstoring van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren in het plangebied kan de verwachting voor resten uit de periode neolithicum tot late middeleeuwen eveneens worden bijgesteld tot een lage verwachting. De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn archeologische waarden aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden.

⁷ ARC bv (2013), Een archeologisch bureau-onderzoek en verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Bentheimerstraat 89 te Oldenzaal (O). ARC-Rapporten 2012-138. Versie 2.1, 29 januari 2013.

⁸ De Steekproef (2013), Oldenzaal, Bentheimerstraat 89. Een karterend booronderzoek. Steekproefrapport 2013-05/01Z. Mei 2013

Het volledige karterend booronderzoek is opgenomen in de bijlage.

Cultuurhistorie

Landgoed De Hulst is in de achttiende eeuw opgericht en werd toen het Bos-allee genoemd. In 1916 werden het landhuis en rondom parken aangelegd. Tussen 1917 en 1919 is aan de zuidzijde van het landhuis een landschappelijk park aangelegd en aan de noordzijde van het landhuis een geometrische siertuin. Bij de aanleg van deze tuinen zijn de oorspronkelijke 18^e eeuwse structuren grotendeels behouden.

De hoofdstructuur van zowel het huis als van de beide parkdelen, met oprijlaan, zichtassen, padenstelsel, vijver, parkbos, weiden en beplanting verkeren nog in vrijwel oorspronkelijke staat.

Het landgoed is aangewezen als rijksmonument, waarin:

- het landhuis zelf van algemeen cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang is, wegens de ouderdom, de betekenis binnen de ontwikkeling van Twentse buitenplaatsen, de op Engelse voorbeelden geïnspireerde bouwstijl, de in- en uitwendige gaafheid van de structuur en afwerking en wegens de bijzondere samenhang tussen tuinaanleg en het huis en
- de historische park- en tuinaanleg van algemeen cultuurhistorisch en tuinhistorisch belang wordt geacht als vrijwel gaaf en daardoor zeldzaam geworden voorbeeld van een tuinaanleg bij een buitenplaats uit het oeuvre van de tuinarchitect L.A. Springer, wegens de esthetische kwaliteiten van de samenstellende onderdelen van het tuinontwerp, met name wegens de zorgvuldige inpassing van het 18^e eeuwse lanenpatroon, wegens de gaafheid van het oorspronkelijke ontwerp, in casu het paden- en lanenpatroon en de bosstructuur en wegens de samenhang tussen aanleg en het landhuis.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden op het landgoed moeten in de toekomst behouden blijven. De historische betekenis van de locatie heeft dan ook centraal gestaan bij de herinrichtingsopgave van deze plek. Behoud en bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden zijn in dit plan gewaarborgd door de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landgoed' en 'Waarde – Archeologie', alsmede de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rijksmonument' voor het landhuis.

Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Met de ontwikkelingen worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarden gehandhaafd en versterkt.

3.6 Verkeer en parkeren

Het bestaande landhuis is ontsloten vanaf de Provinciale Rondweg/Bentheimerstraat. Deze ontsluiting blijft gehandhaafd.

De nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de Tankenbergstraat via een reeds bestaande weg. Deze weg blijft eveneens in de huidige vorm bestaan.

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woon(zorg)functie wordt bij voorkeur inpandig opgelost. Hierbij moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Bezoe-

kers parkeren aan de noordzijde van de nieuwbouw, aansluitend aan de ontsluitingsweg.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De exploitatiekosten voor het bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten. Er bestaan geen redenen om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

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:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestaan gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- 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, de Wabo en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk 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 de bijbehorende regels 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 regels 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 teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen 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 Hoofdstukindeling 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 regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en een uitsluiting inzake de aanvullende werking van de bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is 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.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

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 hiervoor is beschreven.

4.2.2 *De bestemmingen*

Dit bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen en een dubbelbestemming. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een boomkwekerij; het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex); het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde; infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan; een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'; water(berging) en de waterhuishouding; extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden; en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, voorzieningen, niet zijnde bouwwerken of voorzieningen voor mestopslag, en terreinen.

In deze bestemming is een regeling opgenomen ten behoeve van de bouw van erkers ten behoeve van hoofdgebouwen op aangrenzende gronden. Naast deze erkers mogen bij recht uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter. Er mogen geen kuilvoerplaten en sleufsilos worden opgericht.

Bos

Deze gronden zijn bestemd voor bos; groenvoorzieningen; recreatief en/of educatief medegebruik; infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan; waterhuishouding en waterberging, het behoud; het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, voorzieningen en terreinen.

Binnen deze bestemming is op de verbeelding een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

Op gronden met deze aanduiding is het toegestaan om maximaal 200 m² aan bijgebouwen ten behoeve van het landhuis en/of landgoed op te richten. Er mogen voorts uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

Tuin

De gronden rondom het landhuis zijn bestemd als Tuin. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen - Landhuis

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in een landhuis in wooneenheden of zorgwoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rijksmonument', is wonen uitsluitend toegestaan in bestaande woningen en de aanduiding staat ook voor het behoud van cultuurhistorische waarden van de bebouwing. De gronden zijn ook bestemd voor het recreatief, cultureel en/of educatief medegebruik met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

De gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend in de vorm van hoofdgebouwen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Wonen - Wonen en zorg

Aan de locatie van de toekomstige nieuwbouw is de bestemming 'Wonen – Wonen en zorg' toegekend. Hier zijn maximaal 8 woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep. Tevens zijn maximaal 8 zorgwoningen toegestaan. Wat onder een woning of zorgwoning wordt verstaan is nader bepaald in artikel 1, de begripsbepalingen. Beide functies kunnen worden gecombineerd, waarbij geldt dat het gezamenlijk aantal woningen en zorgwoningen niet meer dan 8 mag bedragen. Ten slotte is kan op deze gronden een woonzorginstelling worden gerealiseerd. Ook hiervan is een definitie opgenomen in de begripsbepalingen.

Gebouwen moeten worden gerealiseerd in het bouwvlak. Er zijn maximaal 2 hoofdgebouwen toegestaan. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding. Ten slotte is de gezamenlijke inhoud van de gebouwen gesteld op maximaal 6.000 m³.

4.2.3 De dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

Deze gronden zijn naast de basisbestemming, bestemd voor de bescherming van de hoge archeologische waarden. Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Waarde - Landgoed

De voor Waarde - Landgoed aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en een samenhangend beheer van een grote bezitting (landgoed).

Op deze gronden mogen naast de toegestane bebouwing ingevolge de basisbestemmingen bouwwerken worden gebouwd ten dienste van het beheer van het landgoed. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per landgoed mag niet meer dan 50 m² bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 meter en mag bedragen en 5 meter.

4.2.4 Algemene regels

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

5 Procedure

5.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed De Hulst” heeft met ingang van 18 juni 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben in die zin geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan dat de ontsluiting van het plangebied op de Tankenbergstraat is verplaatst in zuidwestelijke richting. Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het raadsbesluit.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Paragraaf 2.3 van de toelichting is aangevuld waarbij uitvoeriger is ingegaan op de pilot Rood voor Groen, de (financiële) onderbouwing, het verslag van de op 19 januari 2011 gehouden schetsschuit en de juridische borging van de gemaakte afspraken;
- Paragraaf 2.4 is aangevuld waardoor de richtlijnen behorende bij de varianten A en B volledig zijn opgenomen;
- Op de verbeelding is een bestaand bosgebied in de zuidoosthoek van het plangebied alsnog als Bos bestemd;
- In de regels is het binnen de bestemming Bos (artikel 4) toegelaten bouwoppervlak voor bijgebouwen teruggebracht naar 200 m². De specifieke gebruiksregel in artikel 4.3 is komen te vervallen;
- De in artikel 7.4.1 opgenomen voorwaardelijke verplichting is aangescherpt.