

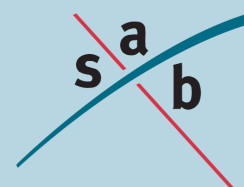
Bestemmingsplan

Het Hulsbeek

Gemeente Oldenzaal

toelichting

Datum: 23 september 2013
Projectnummer: 120281
ID: NL.IMRO.0173.BP16036-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Bestaande ruimtelijke situatie en planbeschrijving	8
2.1	Historie	8
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	9
2.3	Functionele karakteristiek	9
2.4	Planbeschrijving	10
3	Haalbaarheid van het plan	16
3.1	Beleid	16
3.2	Milieuaspecten	27
3.3	Water	35
3.4	Flora en fauna	37
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	42
3.6	Verkeer en parkeren	44
3.7	Economische uitvoerbaarheid	45
4	Wijze van bestemmen	46
4.1	Algemeen	46
4.2	Dit bestemmingsplan	48
5	Procedure	51

Bijlagen

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Nader bodemonderzoek
- Bijlage 3 Onderzoek Externe Veiligheid
- Bijlage 4 Advies Brandweer
- Bijlage 5 Ecologische quickscan Recreatiepark Hulsbeek
- Bijlage 6 Ecologische quickscan Klimbos Tarz Nature park
- Bijlage 7 Quickscan natuurtoets Gammelkerbeek/Hulsbeek
- Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend
veldonderzoek - verkennende fase Stakenbeek
- Bijlage 9 Raadsvoorstel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het recreatiegebied Het Hulsbeek maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Recentelijk zijn er diverse ontwikkelingen binnen het gebied in gang gezet waardoor een planwijziging voor het gebied noodzakelijk is. Deze ontwikkelingen zijn:

1. Hermeandering en aanleg van natuurvriendelijke oevers Gammelkerbeek en Stakenbeek;
2. Toevoeging van ondergeschikte horeca bij het Infopunt/ Schaapskooi, AvaTarZ en het Outdoor Challenge Park;
3. Uitbreiding bouwmogelijkheden van voorzieningen;

Voorliggend plan biedt een planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen binnen het recreatiegebied mogelijk worden gemaakt. Tevens wordt de huidige juridisch-planologische regeling voorzien van een actueel kader.

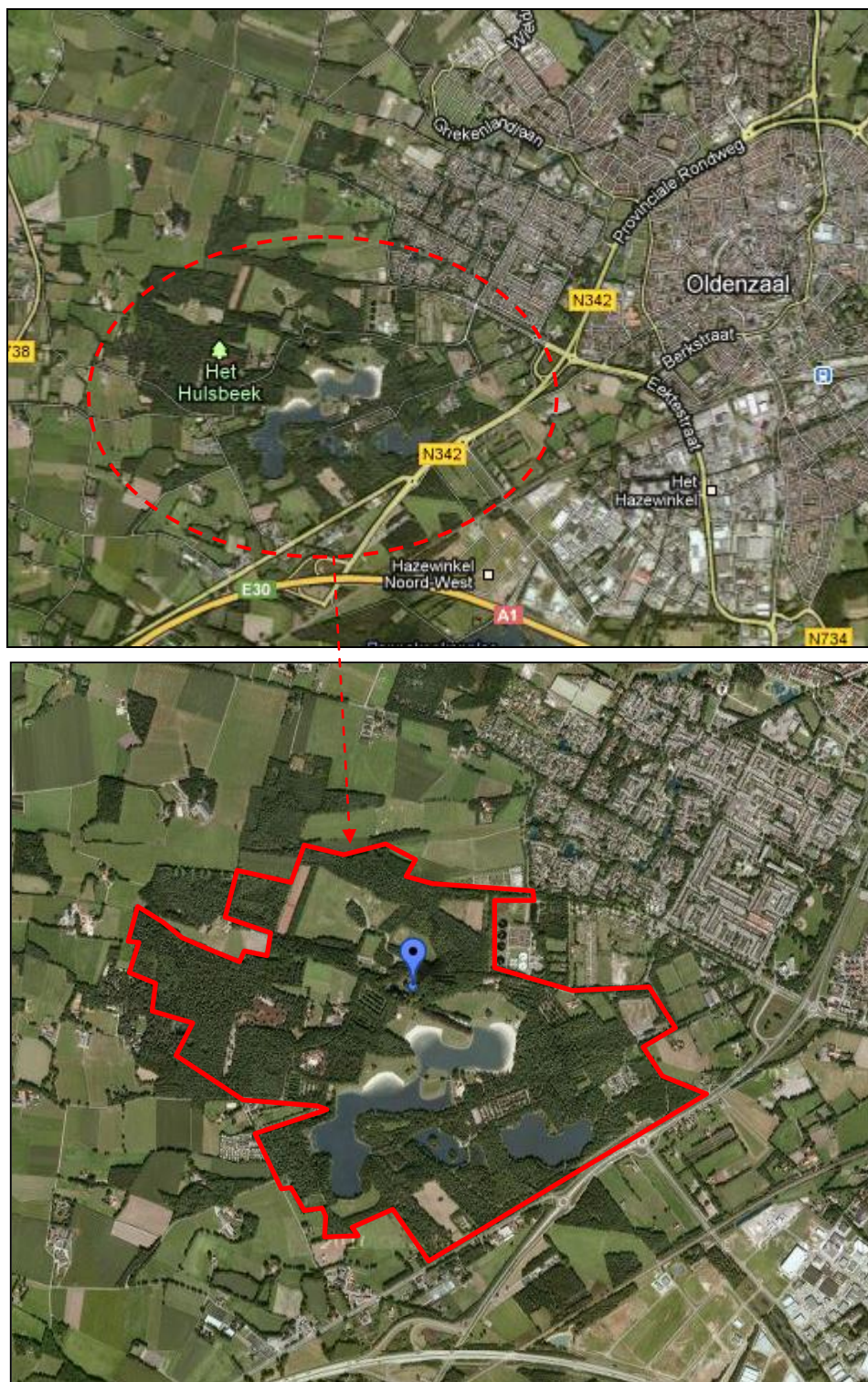
Voor het evenemententerrein Toetersdennen is een verouderd bestemmingsplan van kracht, dit wordt in dit bestemmingsplan meegenomen in het kader van de actualisatie bestemmingsplannen.

Op camping Jambor is de bestaande bedrijfswoning in het bestemmingsplan Buitengebied 2007 niet bestemd, dit wordt in dit bestemmingsplan hersteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Oldenzaal en grenst aan de zuid-oostzijde aan de Hengelosestraat/Provinciale Rondweg (N342) en aan de noordoostzijde aan woonwijk De Thij. Aan de overige zijden vormt het buitengebied de begrenzing. Het gebied is oorspronkelijk een landgoed geweest. In 1970 werd Landgoed Het Hulsbeek aangekocht door het recreatieschap Twente.

Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



*Figuur: ligging plangebied ten westen van de kern Oldenzaal
Bron: Google Maps, 2012.*

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen de grenzen van het plangebied geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' van de gemeente Oldenzaal. Dit plan is door de gemeenteraad van Oldenzaal vastgesteld op 5 maart 2009. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen Recreatie- dagrecreatie, Recreatie- verblijfsrecreatie, Horeca, Water, landschappelijke en natuurlijke waarden, Natuur, Sport- manege, Verkeer en Wonen.

Binnen het recreatiegebied zijn drie nieuwe ontwikkelingen beoogd. Deze ontwikkelingen passen niet geheel binnen de geldende bestemmingsregeling. Herziening van het plan is daarom noodzakelijk. Met voorliggend plan wordt een nieuw planologisch kader geboden voor het recreatiegebied, inclusief de beoogde ontwikkelingen.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan Buitengebied 2007 weergegeven.

Deels is ook het bestemmingsplan Buitengebied 2007 1^e partiële herziening geldend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30-5-2011 en onherroepelijk verklaard op 27-7-2011. Het betreft het perceel horecabedrijf aan de Oude Almeloseweg 13-15. Dit perceel heeft de bestemming 'horeca'.

Voor het evenemententerrein Toetersdennen is het bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente Weerselo) geldend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22-8-89 en goedgekeurd op 20-8-1992. Het terrein Toetersdennen heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'terrein voor dagrecreatie' onder andere bestemd voor sport- en speelveld, ligweiden en manifestatieterrein.

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 Historie

Het Hulsbeek is van oorsprong een landgoed gesitueerd rond Erve Het Hulsbeek. In de jaren '70 van de vorige eeuw is op het voormalige landgoed een recreatiegebied van 230 hectare groot gerealiseerd. Door middel van zandafgraving zijn de drie recreatieplassen (een zwem-, surf- en visvijver) aangelegd. Het gebied bestaat daarnaast uit bossen, heidevelden, ligweiden en recreatieve voorzieningen. Veel van het oude landgoed is in stand gebleven. De boerderij van Erve Het Hulsbeek, bestaat nog als gebouw en heeft een bij dit landgoed aangepaste functie gekregen.

Navolgende foto's geven een beeld van de verschillende natuur en landschappen van Het Hulsbeek.



Figuur: foto's verschillende landschappen Het Hulsbeek, bron: GoogleMaps, 2012.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Door het uitgraven van de recreatievijvers, uitgestrekte bossen afgewisseld met landbouwpercelen en de hoogteverschillen die zijn gecreëerd, is een aantrekkelijk landschap ontstaan.

In de bossen van Het Hulsbeek komen verschillende boomsoorten voor zoals Grove den, Eik, Japanse lariks, Douglas, Amerikaanse eik, Beuk, Berk en enkele andere in mindere mate voorkomende soorten. Verder zijn nog een aantal kleine heidevelden aanwezig.

Recreatiepark Het Hulsbeek kent een rijke variatie aan planten. Een bijzonder plantensoort, die in het heidegebied voorkomt, is de Klokjesgentiaan. Deze plant staat op de Rode lijst van plantensoorten en is een waardplant voor het Gentiaanblauwtje. Verder bevinden zich in het gebied nog Bosereprijs, het Kransvederkruid en de Koningsvaren.

2.3 Functionele karakteristiek

Het recreatiegebied Het Hulsbeek is een voormalig landgoed. In de huidige situatie zijn er diverse recreatieve functies aanwezig zoals een Outdoor Challenge Park, sauna- en beautycenter, multifunctionele accommodatie Erve Hulsbeek, kartingbaan, zwembad, surfvijver, speeltuin, restaurant en een wielerved. Binnen het recreatiegebied is ook verblijfsrecreatie aanwezig in de vorm van drie campings, waaronder een minicamping en een vakantiepark. Daarnaast zijn er veel wandel-, fiets- en mountainbike routes.

In het recreatiegebied bevinden zich ook woningen. Het betreft naast enkele burgerwoningen, de bedrijfswoningen bij de manege, kartbaan en de horeca.

Onderstaand zijn een aantal foto's van het recreatiegebied weergegeven.





Figuur: foto's huidige situatie Het Hulsbeek, bron: SAB 2012.

2.4 Planbeschrijving

Binnen het recreatiegebied Het Hulsbeek is een aantal ontwikkelingen gepland. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de geldende regelgeving van het bestemmingsplan Buitengebied 2007. De ontwikkelingen worden onderstaand achtereenvolgens beschreven.

1. Hermeandering en aanleg van natuurvriendelijke oevers Gammelkerbeek en Stakenbeek

De Gammelkerbeek stroomt van Oldenzaal in westelijke richting naar de Deurningerbeek bij Hertme en is circa 10,5 kilometer lang. De eerste 2,5 kilometer bevindt zich op het grondgebied van het recreatiepark Het Hulsbeek. De Gammelkerbeek is aangewezen als één van de 33 waterlichamen in het beheergebied van het Waterschap Regge en Dinkel en vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water zijn doelstellingen geformuleerd voor het verbeteren van het ecologische functioneren van de beek.

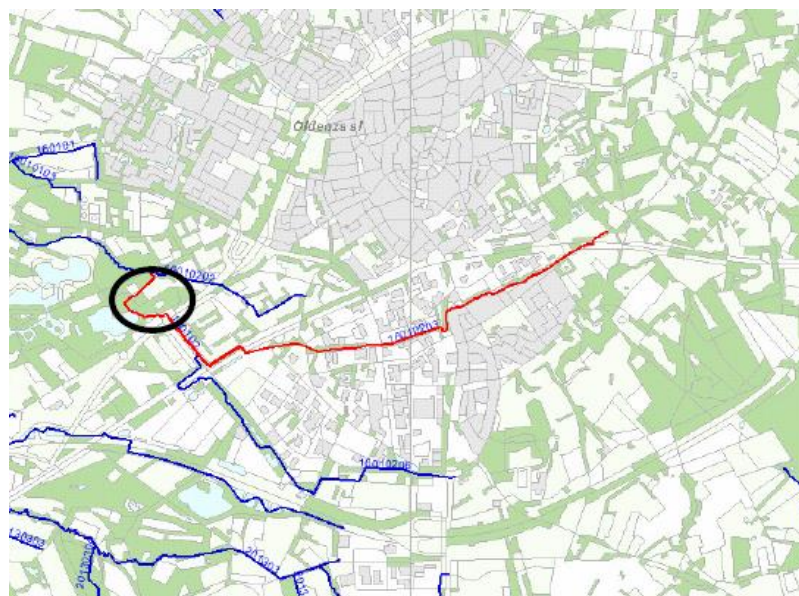
De Stakenbeek is één van de bovenlopen van het waterlichaam de Gammelkerbeek. De Stakenbeek maakt geen onderdeel uit van het KRW waterlichaam, maar is in het waterbeheerplan benoemd als onderdeel van de

Netwerk Ecologisch Waardevolle Wateren (NEWW). Dit zijn wateren die een belangrijke schakel vormen in het ecologische systeem. Naast een natuurge-richte waterhuishouding en een beekdalbrede natuurlijke inrichting geldt voor deze wateren als extra doel de realisatie van goede bereikbaarheid en pass-eerbaarheid voor dieren.

Op navolgende figuren is de ligging van de Gammelkerbeek en de Staken-beek in het Hulsbeek weergegeven.



*Figuur: luchtfoto van de Gammelkerbeek op het Hulsbeek (rood),
bron: projectplan Gammelkerbeek en Stakerbeek op het Hulsbeek, februari
2012.*



*Figuur: ligging van de Stakerbeek (rood) met in de zwarte cirkel het gedeelte
binnen het Het Hulsbeek.
bron: projectplan Gammelkerbeek en Stakerbeek op het Hulsbeek, februari
2012.*

De Gammelkerbeek en Stakenbeek zijn nu een weinig zichtbaar en daardoor ondergewaardeerde elementen binnen het recreatiegebied. Het Hulsbeek. De herinrichting van de beken biedt kansen om dit om te draaien. De beken dienen bindende element te worden tussen bos, open gebied en de verschillende omliggende functies en voorzieningen.

Naast het ophogen van de beekbodem wordt de bindende kwaliteit gezocht in de vormgeving van de oevers, de materialisering van de voorzieningen aan en op de beek zoals bruggen, speelvoorzieningen, inrichtingselementen en in zichtlijnen naar bijvoorbeeld het volgende deelgebied of een andere functie.

De bodemhoogte van de Gammelkerbeek buiten de landinrichting wordt binnen de voorwaarden verhoogd en de binding met de omgeving wordt versterkt, zodat de vele bezoekers op het Hulsbeek zich bewust zijn van de kwaliteiten van de beek.

Door de Stakenbeek om de visvijver heen te leiden, wordt een belangrijke barrière tussen de Gammelkerbeek en zijn brongebieden weggenomen. Met het omleiden van de beek wordt ook de inrichting van de visvijver verbeterd. Deze voldoet mede door het gebruik van de vijver als retentie, aan de eisen.

2. Toevoegen van ondergeschikte horeca bij een aantal voorzieningen in het gebied zoals het Infopunt De Schaapskooi, Avatarz en het Outdoor Challenge Park.

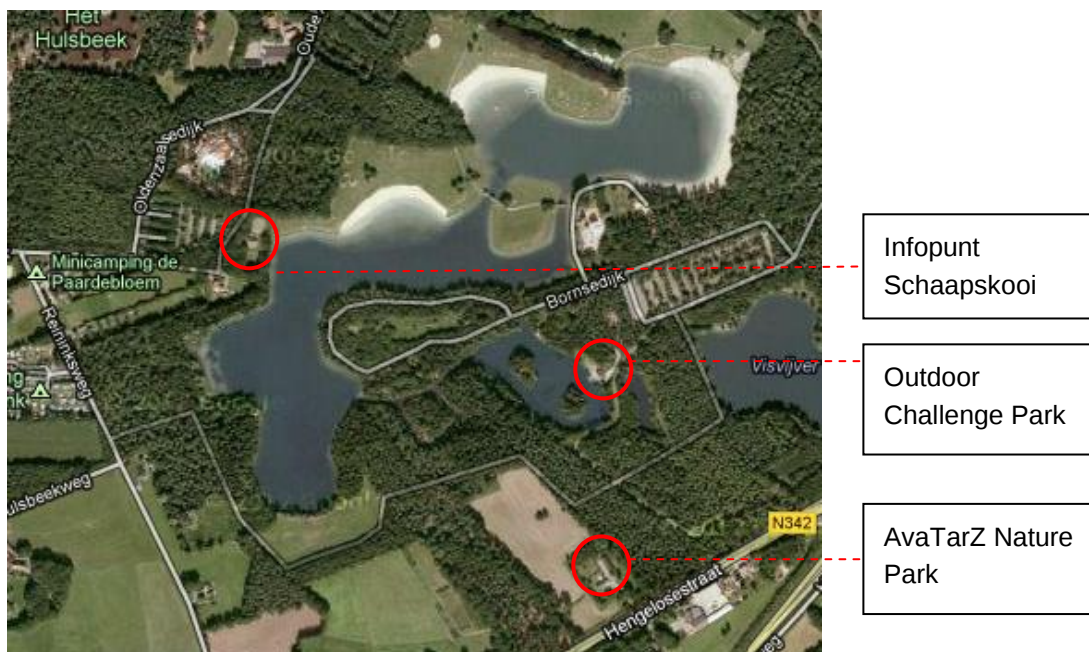
De boerderij Erve Huiskes op Het Hulsbeek stond lange tijd leeg. Er is een nieuwe functie gevonden voor het leegstaande pand. De boerderij wordt de locatie voor het educatieve informatiepunt van de Schaapskudde Twente. Bij het informatiepunt is informatie te verkrijgen over schapen in het gebied, het Nationaal Landschap Noordoost-Twente en Het Hulsbeek.



Foto: Erve Huiskes bron: Nationaal Landschap Noord Oost Twente.

Het Outdoor Challenge Park heeft een groot aanbod van activiteiten voor bedrijfsuitjes, kinderfeestjes, vrijgezelledagen, familiedagen, schoolreisje, survivaltraining of sportieve evenementen. Voorbeelden van activiteiten die worden aangeboden zijn: kanovaren, vlot bouwen, mountainbiken en klimmen.

AvaTarZ Nature Park is een klimbos. In het bos (Douglas Sparren) zijn diverse parcoursen uitgezet om te klimmen en te klauteren over allerlei spannende en uitdagende hindernissen. AvaTarZ biedt ook verschillende natuurbelevingsroutes, een sagentocht en vele andere sportieve activiteiten.

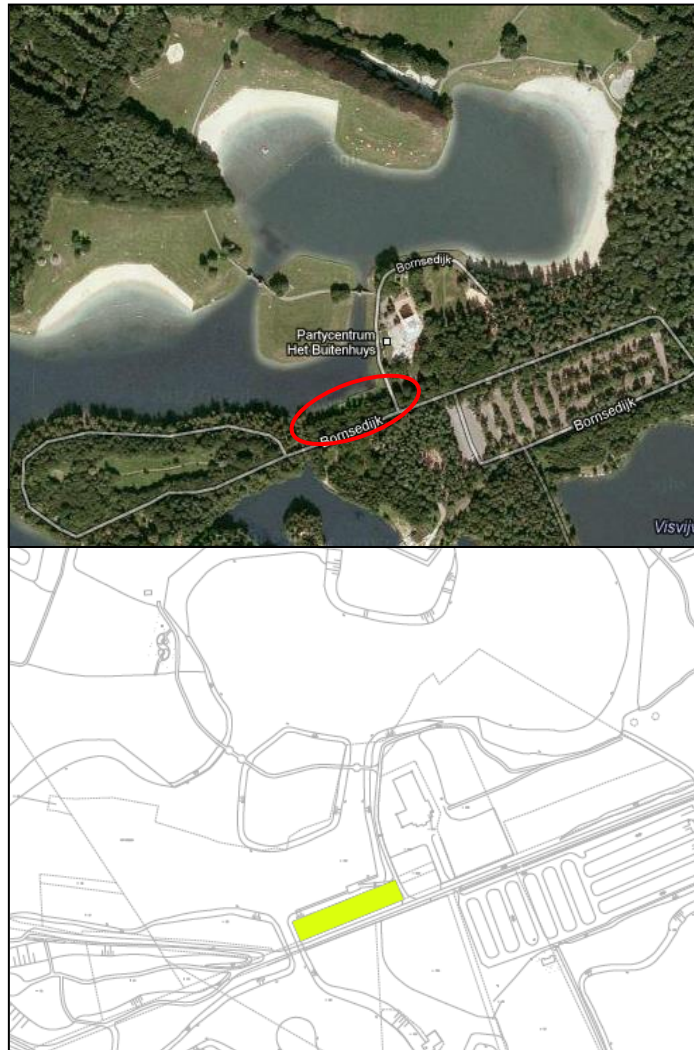


Figuur: ligging ontwikkelingen (rood).

3. Uitbreiding van bouwmogelijkheden van enkele recreatieve voorzieningen.

De bouwmogelijkheden bij Avatarz worden uitgebreid naar 600 m². In de huidige situatie is er 400 m² bebouwing. Dit betekent dat er sprake is van een uitbreiding van 200 m².

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om in een zone aan de Bornsedijk een uitkijktoren te realiseren met een maximale hoogte van 15 meter en na afwijking maximaal 30 meter. Op navolgende afbeelding is deze zone aangeduid.



Figuur: zone Bornsedijk ontwikkeling uitkijktoren.

4. Evenemententerrein Toetersdennen.

Binnen Het Hulsbeek ligt het en evenemententerrein Toetersdennen. Hier vinden verschillende evenementen plaats. Voor Toetersdennen is nog een verouderd bestemmingsplan van kracht. Toetersdennen is in dit bestemmingsplan meegenomen in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen. Het terrein krijgt een aanduiding met een specifieke regeling voor evenementen.

Op navolgende afbeelding is de globale ligging van het evenemententerrein aangeduid.



Figuur: globale ligging evenemententerrein.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

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 uitspraken 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, instandhouden 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.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

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. De ontwikkelingen binnen het plangebied betreffen geen nationaal belang. 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 Structuurvisie 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 waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen 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, d.w.z. 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. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur 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.

Per 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

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 in het buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte, en is op grond van de kaart met ontwikkelingskenmerken aangewezen als 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren'. Bovendien ligt het plangebied in het Nationaal Landschap.

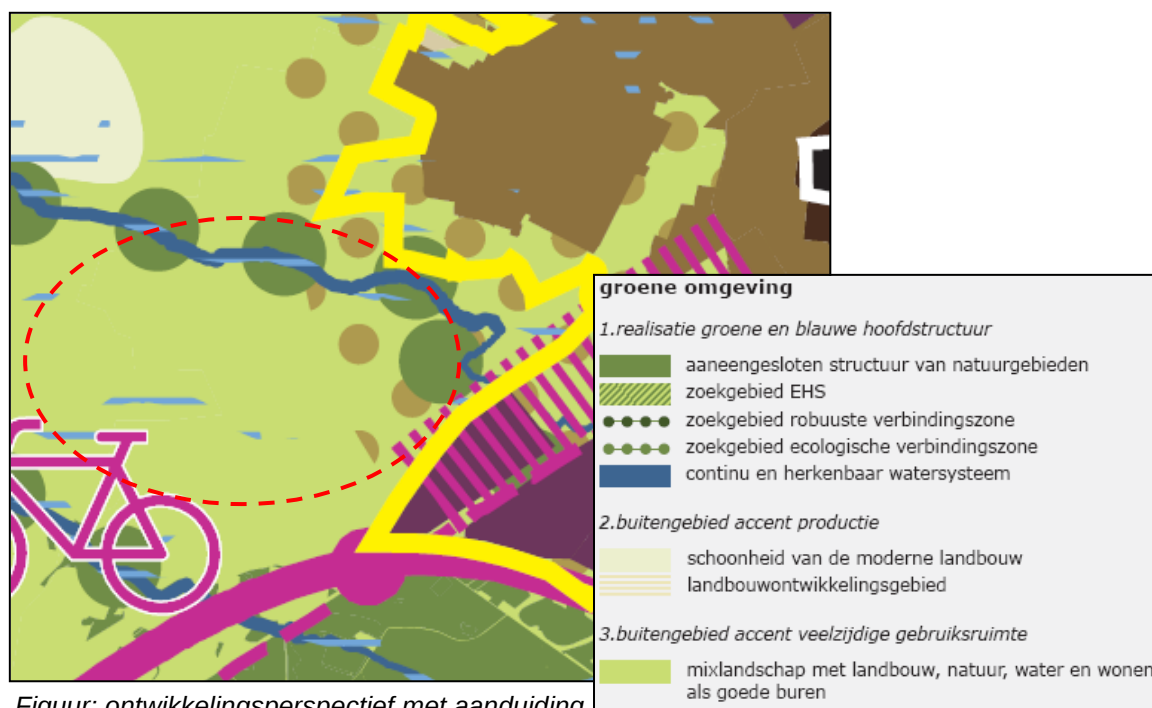
In de groene omgeving staat de volgende uitdaging centraal: behoud en versterking van landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur samen laten gaan met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In het 'buitengebied met het accent op een veelzijdige gebruiksruimte' zijn gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderijen en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop'. In dit perspectief worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en sectoren, zoals recreatie, nadrukkelijk verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Grootschalige landbouw krijgt ook hier de ruimte, maar de inpassing in kleinschalige landschappen vraagt om heldere gebruiksregels.

Aan de randen van de groen-blauwe hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en/ of water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de groen-blauwe hoofdstructuur toegankelijk maken. Op sommige plekken worden de vanuit natuur of water geldende beperkingen voor grondeigenaren opgevangen door vergoedingen voor 'groen-blauwe diensten'.

Op onderstaande figuur is het ontwikkelingsperspectief weergegeven.



Figuur: ontwikkelingsperspectief met aanduiding plangebied (rode stippellijn) Bron: provincie Overijssel.

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 ontwikkelingen binnen het recreatiegebied Het Hulsbeek passen binnen het beleid van de Omgevingsvisie. Grotendeels is dit bestemmingsplan een actualisatie van geldende planologisch-juridische regeling. De ontwikkelingen zijn niet in strijd met het behoud en versterken van de landschappelijke waarden van de omgeving.

Voor het mixlandschap geldt een ontwikkelingsopgave naar een meer natuurlijk en veerkrachtig watersysteem. De hermeandering van de Gammelkerbeek alsmede de realisatie van natuurlijke oevers past hierbinnen. De overige ontwikkelingen in dit plan zijn dermate kleinschalig en/ of vinden plaats in of aan bestaande bebouwing, waardoor zij niet van (negatieve) invloed zijn op de doelstellingen van het mixlandschap.

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.

Binnen de Omgevingsverordening worden twee Nationale Landschappen onderscheiden. De IJsseldelta en Noordoost-Twente. Het recreatiegebied Hulsbeek ligt binnen het Nationale Landschap Noordoost-Twente. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

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

Nieuwe ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap zijn toegestaan mits deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

In de Omgevingsverordening is betreffende verblijfsrecreatie opgenomen dat nieuwe recreatiewoningen uitsluitend zijn toegestaan wanneer:

- de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt.
- de locaties voor verblijfsrecreatie zijn aangegeven op de kaart Recreatie behorende bij de Omgevingsverordening, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.

Recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de kwaliteitsimpuls Groene omgeving zijn altijd toegestaan mits deze recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.

In de verordening is opgenomen dat permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven in principe is uitgesloten. Met uitzondering van recreatiewoningen die vóór of op 31 oktober 2003 permanent werden bewoond en dat gebruik sindsdien onafgebroken is voortgezet mits:

- er voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 voor (bestaande) reguliere woningen;
- er voldaan wordt aan relevante milieuwet- en regelgeving;
- de recreatiewoningen staan in stads- en dorpsrandgebieden voor zover het niet gaat om gebieden die zijn aangewezen als EHS en Nationaal Landschap.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is een overwegend consoliderend plan. Er vinden een aantal ontwikkelingen plaats binnen het Nationaal Landschap, echter deze locatie maakt deel uit van een bestaand recreatiegebied Het Hulsbeek. De ontwikkelingen binnen het recreatiegebied Het Hulsbeek passen binnen het beleid van de Omgevingsverordening.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2025

Het gemeentebestuur van Oldenzaal heeft een Stadsvisie opgesteld. Dit document vormt een afwegingskader en daarmee de verbinding tussen allerlei op het oog los van elkaar staande ontwikkelingen. De Stadsvisie 2025 geeft aan wat Oldenzaal in 2025 wil zijn en wil betekenen voor haar inwoners en de regio.

Deze ambitie is geformuleerd in zes ambities. Deze zijn niet allemaal van dezelfde orde, maar vullen elkaar wel aan:

- Oldenzaal, binnenstad met sfeer;
- bedrijvigheid, succes van heden en toekomst;
- Oldenzaal, de glimlach van Landgoed Twente;
- Oldenzaal, waar je graag woont en leeft;
- verbinden en samenwerken, sleutel tot succes;
- Oldenzaal, behoud van inwonertal voor behoud van voorzieningen.

De eerste drie ambities en de zesde zijn sterk economisch getint en van grote betekenis voor de externe positionering van Oldenzaal. Deze dragen ook bij aan de kwaliteit van wonen en leven, omdat er meer welvaart is als er meer verdiend wordt. Een goed woon- en leefklimaat, met een sterke sociale infrastructuur, is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dit trekt bovendien nieuwe inwoners aan, wat weer een gunstige factor is voor economische ontwikkeling. De vierde en vijfde ambitie geven aan dat de leefbaarheid en de woonkwaliteit in Oldenzaal hoog gehouden dient te worden. Het geeft eveneens aan hoe de gemeente dit, in dialoog met de eigen bevolking en de omgeving, wil realiseren. Het is de combinatie van deze zes ambities die uniek is en Oldenzaal onderscheidt van andere plaatsen.

Conclusie

De ontwikkeling van het Landgoed past binnen de Stadsvisie 2025. Het Hulsbeek wordt in de Stadsvisie genoemd als belangrijke economische toeristische factor. Het doel bestaat om deze pijlers nog verder uit te bouwen en uit te breiden. Dit bestemmingsplan draagt daaraan bij. Door de verschillende voorzieningen op peil te houden en in te spelen op de eisen van de gebruiker wordt de aantrekkingskracht en daarmee het bestaansrecht van het recreatieterrein gewaarborgd, zonder daarbij de landschappelijke kwaliteiten uit het oog te verliezen.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

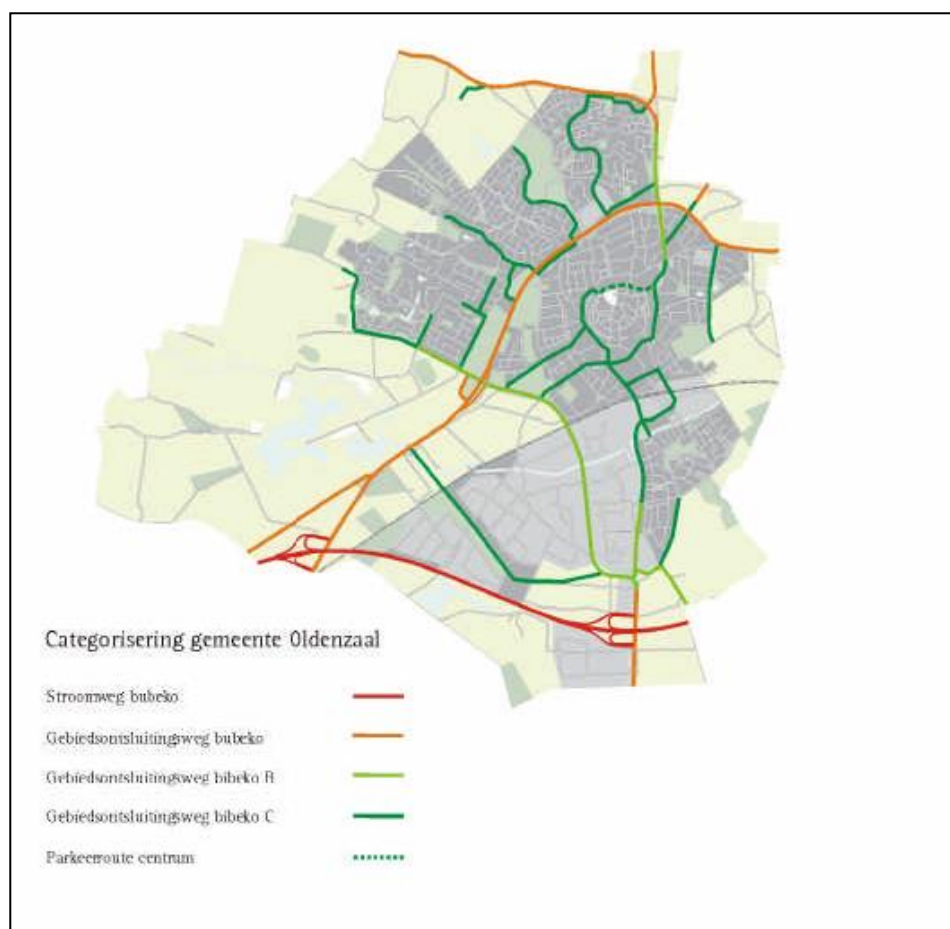
In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan wordt geconstateerd dat de omvang van het doorgaand verkeer door Oldenzaal op dit moment beperkt is. Het meeste doorgaande verkeer maakt gebruik van de Provinciale Rondweg/ Bentheimerstraat, de Ossenmaatstraat en de Eektestraat. Door de verkeerstoename kan 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 buslijnnet 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 (toenevend) 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: wegcategorisering Oldenzaal
bron: categoriserings- en verkeersveiligheidsplan.*

Het plangebied wordt aan de oostkant ontsloten op de Schipleidelaan. Aan de westkant wordt het plangebied ontsloten op de Reininksweg en de Oldenzaalsedijk. Binnen het plangebied zijn de Oude Armeloseweg en de Bornsedijk belangrijke ontsluitingswegen.

Conclusie

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

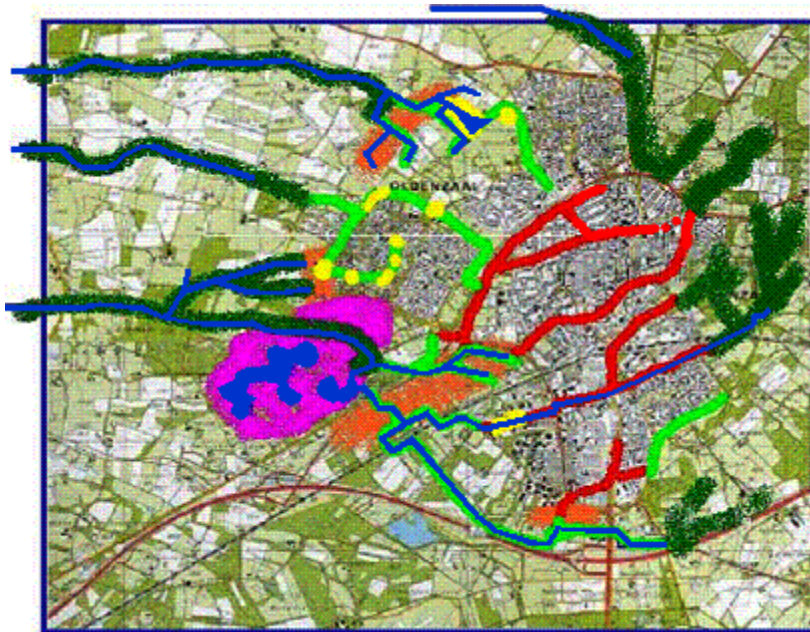
Gemeentelijk waterplan

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: 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

Op 21 maart 2012 is de nieuwe welstandsnota vastgesteld. In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, woonwijken, bedrijventerreinen, stadsrandgebied en historische uitvalswegen. Het plangebied is ingedeeld in het deelgebied 'stadsrandgebied'. Binnen het stadsrandgebied is het deelgebied Het Hulsbeek van toepassing.

Het stadsrandgebied wordt onderverdeeld in de stuwwalzone, het agrarisch gebied en het bosrijke Hulsbeek. Voor de bebouwing in het stadsrandgebied geldt dat ze dient aan te sluiten op de beschreven gebiedskenmerken. De gebiedsindeling is voor wat betreft het welstandsbeleid bepalend. Bij de stuwwal is de monumentale waarde van de panden zeer belangrijk. De huidige situatie wordt geconserveerd. Voor de recreatieve functies met hun eigen architectuur en kenmerken in Het Hulsbeek gaat het vooral om een goede inpassing in de natuurlijke omgeving.

Bij de boerenerven is het zeer essentieel dat de verschijningsvorm en kenmerken van de oorspronkelijke boerderijen op de erven gehandhaafd wordt. De agrarische bebouwingsstructuur dient zoveel mogelijk overeind te blijven. De solitaire woningen van de overige woningen in het stadsrandgebied dienen landschappelijk te worden ingepast en een landelijke uitstraling te hebben.

Voor het stadsrandgebied is het doel van het welstandsbeleid dat het onderscheid tussen bebouwing in het buitengebied en het stedelijk gebied in stand wordt gehouden en waar mogelijk wordt versterkt. Het beleid richt zich op het creëren van samenhang en continuïteit tussen de bebouwing en het omringende landschap.

Naast de algemene criteria stadsrandgebied gelden de gebiedscriteria Het Hulsbeek met aandacht voor de inpassing in de natuurlijke omgeving. De oorspronkelijke boerderijen dienen voorts hun boerderijkarakter te behouden.

Conclusie

De welstandsnota vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De ontwikkelingen binnen het recreatiegebied Het Hulsbeek worden landschappelijk ingepast in de natuurrijke omgeving. Het onderscheid tussen de bebouwing in het buitengebied en het stedelijk gebied wordt in stand gehouden en versterkt.

Integrale gebiedsvisie Hulsbeek en omgeving

Voor het Hulsbeek en omgeving is een Integrale gebiedsvisie opgesteld. De Integrale gebiedsvisie weerspiegelt de mening van de werkgroepen, de kerngroep en de stuurgroep die betrokken zijn bij de toekomst van het Hulsbeek en omgeving.

De ambitie bestaat om het Hulsbeek een duidelijke plaats en eigen profiel te geven in de toeristische infrastructuur van Oost-Nederland.

Daarnaast is het Hulsbeek een groen transferium, met diverse diensten en voorzieningen, routes en educatieve functies, voor de bundeling en geleiding van het toeristische verkeer naar het Nationaal Landschap Noord Oost Twente.

De belangrijkste uitgangspunten van de visie zijn:

- de basiszonering (actieve dagrecreatie in het centrale gedeelte, natuurbeleving in de westelijke zone, verblijfsrecreatie zo veel mogelijk aan de rand) is leidend voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen;
- de landschappelijke en ecologische kwaliteit koesteren en beschermen. Dat betekent voor nu een inhaalslag in onderhoud, waar de Regio inmiddels mee gestart is;
- werken aan een herkenbare en hoogwaardige uitstraling;
- ondernemers moeten de ruimte krijgen om te investeren en uit te breiden, mits dat maar gepaard gaat met een investering in kwaliteit;
- Toeters Dennen is een mooi evenemententerrein, dat beter benut zou kunnen worden als er basisinfrastructuur aanwezig zou zijn;
- de potentie voor uitbreiding bezoekersaantallen benutten, vooral ook door uitbreiding van bestaande ondernemingen;
- marktkansen oppakken door samenwerking te zoeken.

Niet gewenst zijn:

- het opgeven van de laagdrempeligheid en de zonering;
- grootschalige evenementen of voorzieningen, die qua imago niet aansluiten bij het profiel van het Hulsbeek;
- een sterke toename van de verkeersdruk op en rond het Hulsbeek.

Conclusie

Dit bestemmingsplan sluit aan op de ambitie en de uitgangspunten van de Integrale Gebiedsvisie. Het bestemmingsplan draagt bij aan het behouden en versterken van de voorzieningen binnen Het Hulsbeek. Bovendien wordt er ingespeeld op de eisen van de gebruiker en er wordt ruimte geboden aan ondernemers om te investeren en uit te breiden, zonder daarbij de landschappelijke kwaliteiten te belemmeren. Dit bevordert de potentie voor uitbreiding van bezoekersaantallen.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor gewenste ontwikkelingen.

Verkennd bodemonderzoek

Geofox Lexmond B.V. heeft een verkennd bodemonderzoek¹ uitgevoerd op drie ongenummerde locaties aan de Bornsedijk te Oldenzaal. Het Waterschap is voornemens om op de onderzoekslocaties de Stakenbeek en de Gammelkerbeek middels vistrappen met elkaar te verbinden. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het onderzoek is uitgevoerd op een drietal locaties:

- Deellocatie 1: gesitueerd ten noorden van de camping Jambor;
- Deellocatie 2: gesitueerd ten westen van de camping Jambor;
- Deellocatie 3: gesitueerd ten zuidwesten van de camping Jambor.

Onderstaand worden per deellocatie de bevindingen beschreven.

Deellocatie 1

Tijdens het onderzoek zijn er nagenoeg geen bodemvreemde materialen waargenomen. Er zijn geen indicaties waargenomen van stortmateriaal. De grond is bovendien niet verontreinigd met één van de geanalyseerde parameters.

Het grondwater is wel plaatselijk licht verontreinigd met barium. Dergelijke concentraties komen vaker voor in de regio Twente en zijn derhalve vermoedelijk natuurlijke achtergrondwaarden.

Deellocatie 2

Op het zuidelijke terreindeel zijn voornamelijk in het bodemtraject van 0,5 tot 0,9 m-mv bodemvreemde materialen waargenomen in de vorm van puin en kolengruis. Daarnaast is alleen binnen deze deellocatie in de bovengrond een bodemtextuur van klei aangetroffen. Mogelijk dat deze afwijkingen te relateren zijn aan een voormalige stortactiviteiten. In de bodemtrajecten waar antropogene bijmengingen zijn waargenomen overschrijden enkele zware metalen, PAK en som DDD de betreffende achtergrondwaarden.

In de zintuiglijk schone bodemonsters is geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de betreffende achtergrondwaarden. Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat de lichte verhoogde gehalten te relateren zijn aan de antropogene bijmengingen.

Het grondwater noordoostelijk op deze deellocatie is sterk verontreinigd met nikkel. Enkele andere zware metalen zijn in concentraties boven de streefwaarde aangetoond.

De oorzaak voor deze sterke verontreiniging is vooralsnog onbekend. Nikkel is op zich geen bodemvreemde stof en kan in diverse delen van Nederland als natuurlijke achtergrondwaarde worden beschouwd. Mogelijk dat ook de naastgelegen stortplaats (camping Jambor) te relateren is aan deze verhoogde concentratie.

Formeel betekent een dergelijke waarde dat op basis van de Wet bodembescherming een noodzaak bestaat volr het laten uitvoeren van een nader grondwateronderzoek. Geadviseerd wordt om eerst het grondwater uit deze peilbuis te herbemonsteren.

¹ Geofox Lexmond bv, verkennd bodemonderzoek, Bornsedijk (ong) Oldenzaal, 7 februari 2012.

Mocht blijken dat wederom een sterk verhoogde concentratie wordt gemeten, dan dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden waarbij de mate en omvang van bodemverontreiniging wordt vastgesteld (en of er een mogelijke saneringsplicht geldt).

Het grondwater op het overige terreindeel is licht verontreinigd met enkele zware metalen. Dergelijke concentraties zijn vermoedelijk natuurlijke achtergrondconcentraties.

Deellocatie 3

Tijdens het onderzoek zijn in deze deellocatie geen bodemvreemde materialen waargenomen. De grond blijkt niet verontreinigd te zijn met één van de geanalyseerde parameters. Het grondwater is wel plaatselijk licht verontreinigd met enkele zware metalen (natuurlijke achtergrondwaarde).

Algemeen

Naast het milieuhygiënische aspect is het grondwater uit enkele peilbuizen eveneens geanalyseerd op enkele belangrijke bemalingsparameters, zoals IJzer totaal en onopgeloste bestanddelen.

Op basis van de analyseresultaten blijkt dat het grondwater ter plaatse van peilbuis 21 (noordwesten van deellocatie 2) de lozingsnorm van 5 mg/l wordt overschreden. Deze lozingsnorm geldt alleen voor het lozen van bemalingswater op een 'schoonwaterriool'. Voor lozingen op het oppervlaktewater geldt het criterium dat geen ijzerverkleuring mag plaatsvinden.

In het grondwater uit de overig bemonsterde peilbuizen zijn geen overschrijdingen aan IJzer totaal dan wel onopgeloste bestanddelen gemeten, die toekomstige lozing (als gevolg van bemaling) negatief zouden kunnen beïnvloeden.

Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd om de hergebruiksmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk.

Nader onderzoek

Vanwege de resultaten van de aangetoonde grondwaterverontreiniging met nikkel tijdens het verkennend bodemonderzoek is er een nader onderzoek² uitgevoerd. Het nader onderzoek is ook opgenomen in de bijlage. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek weergegeven.

Het doel van het onderzoek is:

- het vaststellen van de aard en concentratie van de verontreiniging met nikkel in het grondwater;
- het vaststellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee de noodzaak tot saneren;
- het vaststellen van de spoedeisendheid van de sanering en hiermee het tijdstip waarop feitelijk saneringsmaatregelen moeten worden genomen.

² Geofox Lexmond bv, nader bodemonderzoek, Bornsedijk (ong) Oldenzaal, 15 maart 2012.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NTA 5755 ("Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek - Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging", NNI, juli 2010). Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat de omvang van de nikkelverontreiniging in het grondwater circa 20 m3 bedraagt. Daarvan is naar schatting 5 m3 grondwater verontreinigd in concentraties boven de interventiewaarde. Gelet op de relatief geringe omvang van de verontreiniging is er in het grondwater geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Op basis van onderhavig onderzoek kan niet worden uitgesloten dat de verontreiniging veroorzaakt is door de naastgelegen stortplaats, of dat de sterk verhoogde concentraties aan verhoogde achtergrondwaarden betreffen. Verwacht wordt dat dit laatste het geval is. Gezien het bovenstaande is verder onderzoek of sanering van de bodem niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor doorgang van dit plan.

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

In dit bestemmingsplan wordt een relatief kleine bouwkundige uitbreiding (max200m2) mogelijk gemaakt van Avatarz. Deze beoogde uitbreiding zal echter niet leiden tot meer bezoekers maar van het bedrijf. De overige ontwikkelingen zoals de toevoeging van de functie ondergeschikte horeca binnen de bestaande panden zullen eveneens niet leiden tot meer bezoekers c.q. verkeer. In principe is hier sprake van het reguleren van bestaand gebruik. Er worden dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die meer verkeer aantrekken in vergelijking met de bestaande situatie.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor 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.

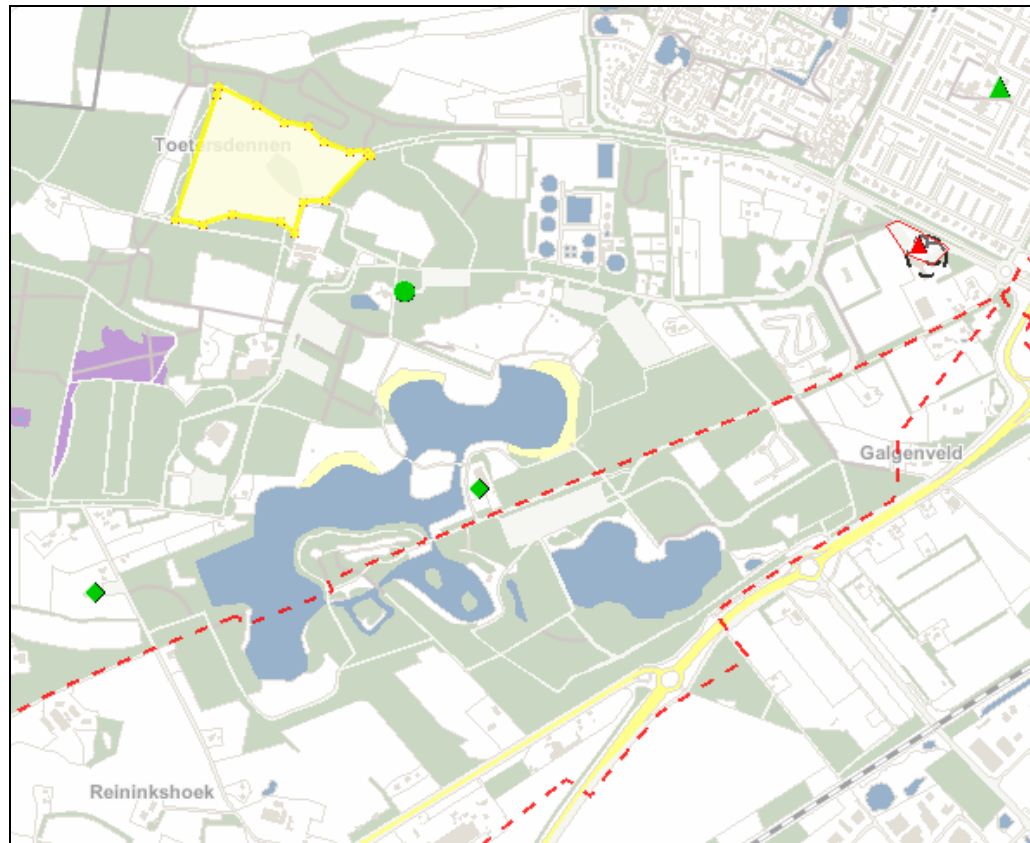
Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Voor terreinen waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd, die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken geldt op basis van de Wet geluidhinder een verplichte zonering. Naar aanleiding hiervan is op de plankaart de 50 dB(A)-contour rondom "Kartbaan Oldenzaal" opgenomen. Buiten deze 50 dB(A)-contour mag de geluidbelasting afkomstig van inrichtingen niet hoger zijn dan de hierboven aangegeven waarde. In de 50 dB(A)-contour gelden beperkingen voor het oprichten van woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

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: uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rood)

Bron: provincie Overijssel.

Onderzoek externe veiligheid

Omdat dwars door het plangebied het tracé van een hogedruk aardgastransportleiding loopt, evenals direct ten zuiden van het plangebied, is door AVIV een onderzoek externe veiligheid³ uitgevoerd. Hierin zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico door deze leidingen (N-528-70 en N-528-91) ter hoogte van het plangebied berekend.

Wat betreft het plaatsgebonden risico kan worden gesteld dat de berekeningen voor de aardgasleidingen ter hoogte van het plangebied niet hebben geleid tot een plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan Het Hulsbeek.

³ AVIV BV (2012), Externe veiligheid aardgasleiding Oldenzaal. Bestemmingsplan Het Hulsbeek. Project: 112268. 15 juni 2012.

Ten aanzien van het groepsrisico kan worden gesteld dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Het groepsrisico voor buisleiding N-528-70 is ongeveer 400 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. De berekening voor buisleiding N-528-91 hebben niet geleid tot een groepsrisico. Het bestemmingsplan Het Hulsbeek voorziet niet in (de realisatie van) bebouwing binnen het invloedsgebied van buisleiding N-528-91. Er is dus geen sprake van een groepsrisico.

Het onderzoek externe veiligheid is opgenomen in de bijlage.

Gemeentelijke verantwoording

In het of nabij het plangebied liggen twee risicobronnen. Die risicobronnen kunnen bij een calamiteit een effect hebben binnen het plangebied. Het gaat hierbij om de volgende risicobronnen:

- Transport gevaarlijke stoffen per buisleiding: hogedruk aardgasleiding N-528-70
- Transport gevaarlijke stoffen per buisleiding: hogedruk aardgasleiding N-528-91

Plaatsgebonden risico

De berekeningen voor de twee buisleidingen hebben ter hoogte van het bestemmingsplan niet geleid tot een plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde $1.0 \cdot 10^{-6}$ per jaar.

Aardgasleiding N-528-70

Binnen het totale invloedsgebied is de personendichtheid deze leiding berekend op 330 voor de dagperiode en 121 voor de nachtperiode. Het groepsrisico factor is berekend op 0,0025 bij 12 slachtoffers. De factor is daarmee 400 kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Aardgasleiding N-528-91

De leiding ligt slechts voor een klein deel in het plangebied van het bestemmingsplan. Binnen het totale invloedsgebied van de leiding is de personendichtheid berekend op 637 voor de dagperiode en 0 voor de nachtperiode. Deze personendichtheid komt geheel voort het uit te realiseren bedrijventerrein Jufferbeek Zuid. De berekeningen hebben niet geleid tot een groepsrisico. Het bestemmingsplan Het Hulsbeek voorziet niet de realisatie van bebouwing binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Er is dus geen sprake van een groepsrisico.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid kan gedacht worden aan vluchtwegen, alarmering en het type aanwezigen in de omgeving van de risicobron. Verminderd zelfredzame personen kunnen zichzelf niet redden bij een incident en moeten daardoor zoveel mogelijk weg worden gehouden bij risicobronnen. Op basis van het bestemmingsplan zullen in het plangebied voornamelijk zelfredzame personen aanwezig zijn.

Advies regionale brandweer

Onderhavig bestemmingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan de regionale brandweer. Bij brief van 30 november 2012 laat de regionale brandweer weten wordt afgezien van een advies voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de aanwezige buisleidingen. Dit gezien de beperkte invloed van deze buisleidingen en omdat er tevens geen kwetsbare groepen zoals niet zelfredzame aanwezigen worden voorzien nabij de buisleidingen.

Voorts wordt gesteld dat er naast de buisleidingen nog enkele transportassen in de omgeving van het plangebied liggen. De snelweg A1 en de spoorlijn Hengelo - Duitsland liggen echter op meer dan 500 meter van het plangebied, waardoor geen rekening hoeft te worden gehouden met deze risicobronnen. De route voor gevaarlijke stoffen over de weg loopt wel via de N342 ten zuiden van het plangebied. De transportstromen over deze weg zijn naar verwachting echter dermate laag dat er geen knelpunten op het gebied van externe veiligheid te verwachten zijn. De transportstromen over de A1 leiden namelijk al niet tot een plaatsgebonden 10-6 risicocontour buiten de weg. De transportstromen op de N342 zullen fors lager zijn dan die op de A1. Door de beperkte hoeveelheid bebouwing in de omgeving van de N342 is er ook geen aanleiding om aan te nemen dat het groepsrisico een probleem vormt.

Het advies van de brandweer Twente is opgenomen in de bijlage.

Conclusie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Met betrekking tot de twee buisleidingen wordt voldaan aan de grenswaarde van het Plaatsgebonden risico c.q. de berekening leidt niet tot een PR contour.

De berekeningen van het groepsrisico liggen ruim onder de oriëntatiewaarde of hebben niet geleid tot een groepsrisico. De plansituatie voldoet daarmee aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid

Daarnaast kent het gebied een beperkte dichtheid van personen en is er in principe alleen sprake van zelfredzame personen.

Maatregelen aan de bron dragen bij aan een verlaging van de risico's, maar liggen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen niet binnen de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan

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.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn inspannende ontwikkelingen of de ontwikkelingen zijn niet van invloed op nabijgelegen hindergevoelige functies.

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

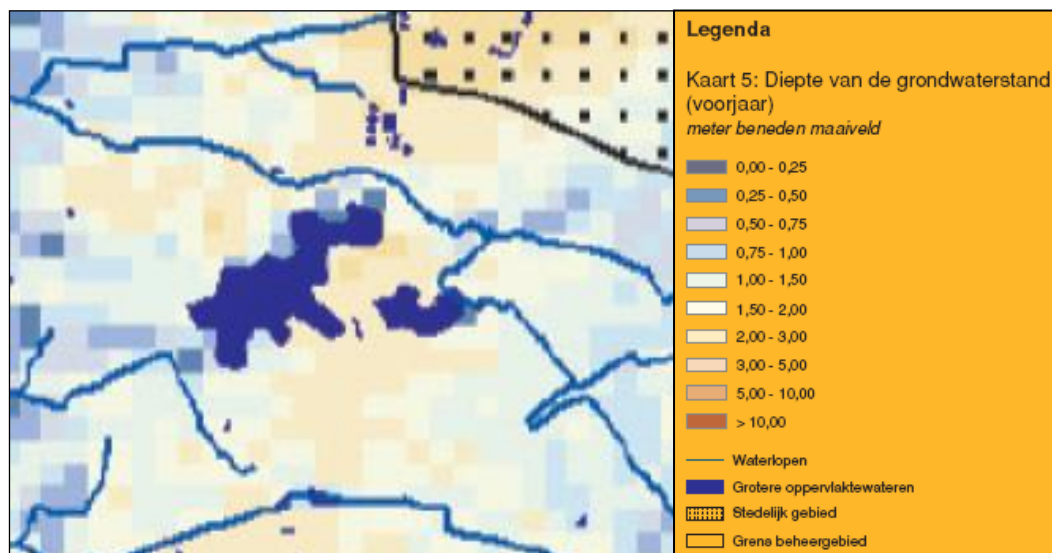
3.3.2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de westrand van Oldenzaal. Het totale plangebied bedraagt circa 211 hectare.

Binnen Het Hulsbeek liggen drie plassen: een recreatieplas, surfplas en de visvijver. De recreatieplas wordt gevoed door kwelwater en kent geen open verbinding met het bekensysteem. Het water van recreatieplas Het Hulsbeek wordt gebruikt als zwemwater. De visvijver, die op ook het terrein ligt, staat wel in verbinding met het bekensysteem. De plassen in de gemeente zijn allen ontstaan door zandwinning.

Binnen Het Hulsbeek liggen twee watergangen: Gammelkerbeek en de Stakenbeek.

De grondwaterstand in het gebied bedraagt in het voorjaar tussen de 0.25 – 3.00 meter beneden maaiveld. Op onderstaande figuur is deze diepte van de grondwaterstand weergegeven.



3.3.2.2 Toekomstige situatie

Nieuwbouw- verharding

Dit bestemmingsplan legt de huidige situatie vast, er vinden geen ontwikkelingen plaats waarbij sprake is van nieuwbouw. Het bebouwd oppervlak en de verharding binnen Het Hulsbeek nemen slechts marginaal toe.

Binnen het plangebied vindt ook de ontwikkeling van de Gammelkerbeek en de Stakenbeek plaats. Deze ontwikkeling betreft de hermeandering en aanleg van natuurvriendelijke oevers.

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.

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, behoudens enkele kleinschalige uitbreidingen, niet toe ten opzichte van de huidige situatie. De aanleg van een extra waterbergingsvoorziening is daarom niet noodzakelijk.

3.3.3 Overleg met het waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Regge en Dinkel. De waterparagraaf is aan het Waterschap voorgelegd. Van het Waterschap is geen reactie ontvangen.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

3.4.2 Ecologische Quickscan Hulsbeek

In het recreatiepark Het Hulsbeek bevindt zich al enkele jaren een dassenburcht. Daarnaast herbergt het park bijzondere heideterreintjes waar beschermde soorten groeien en broeden zeldzame soorten langs de beek. Door het voorkomen van beschermde soorten is er een kans op overtreding van de Flora- en faunawet aanwezig. Regio Twente wil op het totale gebied (213 ha) een inventarisatie van beschermde soorten om een volledig beeld van de natuurwaarden van het gebied te krijgen. Hierbij willen zij ook dat wordt getoetst of de activiteiten die vallen onder bestendig gebruik en bestendig beheer en onderhoud een effect hebben op de beschermde soorten. Voor het Hulsbeek is een Ecologische Quickscan uitgevoerd die handvaten biedt hoe om te kunnen gaan met beschermde soorten, wanneer en met welke gedragscode gewerkt kan worden en wanneer overtredingen in kader van de Flora en faunawet plaats vinden. In de quickscan is een onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soorten-

bescherming. In de bijlage is de gehele Ecologische Quickscan⁴ opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur. Gezien de aard van de evenementen 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.

De activiteit is op het punt van natuur ook niet in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Soortenbescherming

Voor de licht beschermde soorten (soorten opgenomen in Tabel 1 van de Flora- en faunawet) is een algemene vrijstelling van de verbodsbepaling van de Flora- en faunawet van kracht. Voor deze soorten is wel de algemene zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat voor deze soorten geen ontheffing nodig is voor bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting. In het Hulsbeek komen verschillende licht beschermde soorten voor zoals de Koningsvaren, Grasklokje, Bosmuis, Egel, Mol, Vos, Bruine Kikker en de Gewone pad.

Wanneer door activiteiten, die niet vallen onder bestendig beheer, onderhoud en/of gebruik, planten worden beschadigd of vernield, dieren opzettelijk worden verontrust of gedood en/of verblijfplaatsen worden verstoord of vernield dient ontheffing te worden aangevraagd.

De middelzwaar beschermde soorten betreft soorten minder algemene, veelal zeldame en/of bedreigde planten- en diersoorten.. Als activiteiten worden onder nomen die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik geldt een vrijstelling voor middelzwaar beschermde soorten wanneer gewerkt kan worden volgens een door Minister van ELenI goedgekeurde gedragscode. Indien niet gewerkt kan worden volgens een goedgekeurde gedragscode, zal ontheffing moeten worden aangevraagd. In het Hulsbeek komen de volgende middelzwaar beschermde soorten voor: Kleine zonnedauw, Klokjesgentiaan, Tongvaren, Jeneverbes, Wilde Gagel, Steenmarter, Eekhoorn, Levendbarende hagedis en Bermpje.

Zwaar beschermde soorten betreft zeldzame en veelal bedreigde soorten, en soorten die bescherming genieten vanuit de Europese Habitatrichtlijn. Voor deze soorten is een ontheffing vereist voor schadelijke ingrepen en activiteiten, tenzij gewerkt kan worden met een goedgekeurde gedragscode. Dit geldt alleen voor ingrepen en activiteiten die vallen onder bestendig onderhoud en beheer en bestendig gebruik. Zwaar beschermde soorten zijn bijvoorbeeld: Das, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Franjestaart, Heikikker, Kamsalamander, Poelkikker, Hazelworm, Zandhagedis en alle Vogels.

⁴ Bosgroep Noord Oost Nederland, Ecologische Quickscan Recreatiepark Het Hulsbeek, Juli 2011.

Conclusie

In het Hulsbeek komen enkele (middel)zwaar beschermde soorten voor. De beschermde soorten komen vooral voor op de heide terreinen en in één bosperceel. Rondom de zwembijver en overige drukke recreatieve gebieden komen weinig tot geen beschermde soorten voor.

Enkele activiteiten, die vallen onder bestendig beheer en onderhoud en bestendig gebruik kunnen een effect hebben op deze beschermde soorten. Uit de inventarisatie en het werkprotocol blijkt dat wanneer gewerkt wordt volgens één van de gedragscodes geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden en een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet wordt daarom niet geacht. Wel dienen maatregelen te worden getroffen ten behoeve van Das.

Wanneer de initiatiefnemer voornemens is een activiteit uit te voeren die valt onder bestendig beheer en onderhoud en bestendig gebruik wordt geadviseerd de tabel in hoofdstuk 8 van de Quicksan te volgen. Wanneer niet gewerkt kan worden volgens het werkprotocol en/of gedragscode is de kans op een verbodsovertreding van de Flora- en faunawet groot. Mogelijk dient er dan ontheffing te worden aangevraagd. Hierom wordt geadviseerd bij onduidelijkheid en/of twijfel over het toepassen van het werkprotocol een ecologische deskundige te raadplegen.

3.4.3 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is met uitzondering van de eerder genoemde ontwikkelingen, consoliderend van aard.

De uitbreidingsmogelijkheden van de voorzieningen Outdoor Challenge Park en het Infocentrum/ Schaapskooi kunnen worden gerealiseerd binnen de grenzen van het viigerende bestemmingsvlak (hetgeen overeenkomt met het bouwvlak). Voor deze ontwikkeling is daarom ook geen flora en fauna onderzoek nodig.

3.4.4 Uitbreiding bouwmogelijkheden Avatarz

Door Bosgroep Noord-Oost Nederland is in januari 2011 een ecologische quickscan⁵ uitgevoerd ten behoeve van de uitbreiding van de (bouw-)mogelijkheden op het perceel van Avatarz (Hengelsestraat 230).

Ten aanzien van de beschermde gebieden kan worden gesteld dat het plangebied niet binnen de begrenzing van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur ligt. Gezien de aard van de ingrepen en de ligging worden geen negatieve effecten op nabij gelegen gebieden verwacht. De visie is dat voor de beoogde activiteiten geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is. De activiteit is op het punt van natuur ook niet in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Wat betreft de beschermde soorten kan het voorkomen van enkele (middel)zwaar beschermde soorten binnen het plangebied niet worden uitgesloten.

Het betreft hier Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoor, Ruige dwergvleermuis, Rosse Vleermuis, Watervleermuis en Franjestaart en Steenmarter. Gezien de aard van de ontwikkelingen worden geen negatieve effecten op deze soorten verwacht. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat geen verlichting in het bos en/of nabij

⁵ Bosgroep Noord-Oost Nederland (2011), Klimbos Tarz Nature park Ecologisch Quicksan Januari 2011.

de waterkant wordt geplaatst. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

De ecologische quickscan is opgenomen in de bijlage.

3.4.5 Verleggen watergang

Voor de herinrichting van de Gammelkerbeek/Hulsbeek is een quickscan natuurtoets⁶ uitgevoerd. Het doel van de quickscan is om vroegtijdig in beeld te krijgen of er vanuit het oogpunt van soortenbescherming onoverkomelijkheden te verwachten zijn voor de plannen tot beekherstel. Het onderzoek is voor een belangrijk deel gebaseerd op veldonderzoek dat is uitgevoerd op 7 oktober en 2 november 2010. Verder is gebruik gemaakt van diverse bekende verspreidingsgegevens. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

De botanische waarde van het onderzoeksgebied is beperkt, zeker wanneer we dit relateren aan het aantal strikt beschermde soorten. Deze ontbreken naar verwachting binnen het onderzoeksgebied. Deze conclusie volgt uit zowel het veldonderzoek als een analyse van beschikbare gegevens, waaronder de bij de provincie Overijssel bekende floragegevens.

Er is geen bebouwing in het onderzoeksgebied aanwezig, zodat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten als Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger niet aan de orde is. De bomen in het aangegeven onderzoeksgebied zijn onderzocht op openingen en holten. Daarbij is een flink aantal bomen aangetoond die in potentie geschikt ogen als verblijfplaats van vleermuizen (of Boommarter).

In het aanwezige bos is een groot aantal nesten van Eekhoorn (FFW tabel 2) aanwezig. Verder zijn in het plangebied diverse algemene en laag beschermde landzoogdieren te verwachten als Egel, Mol, Konijn, Gewone bosspitsmuis, Dwergmuis, Rosse woelmuis, Bosmuis, Veldmuis, Aardmuis en Wezel.

In het onderzoeksgebied zijn op twee locaties horsten van roofvogels aangetroffen. Het gaat om een nestplaats van Buizerd en een van Sperwer. De nestplaats van deze soorten is, samen met de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd.

Behalve genoemde soorten zijn in de aanwezige bospercelen diverse andere vogelsoorten als Tjiftjaf, Houtduif, Zwartkop, Zanglijster, Tuinfluiter, Roodborst en Vink te verwachten als broedvogel.

⁶ Ecogroen Advies, 'Quickscan Flora en Fauna Gammelkerbeek/Hulsbeek', Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van de Flora- en Faunawet, 10363, 16 december 2010.

In de binnen het onderzoeksgebied aanwezige wateren zijn ondanks frequente bemonstering van de wateren geen beschermde vissoorten aangetoond. Alleen de lokale vangst van Rode Lijst soort Vetje is vermeldenswaard.

In de aanwezige watergangen is voortplanting van algemene en laag beschermde amfibieën als Bastaardkikker, Gewone pad, Kleine watersalamander en Bruine kikker te verwachten. Gewone pad, Kleine watersalamander en Bruine kikker kunnen overwinterend in de strooisellaag van bos en ruigte worden aangetroffen. Er is één poel aanwezig die in potentie geschikt lijkt als voortplantingswater voor de strikt beschermde Kamsalamander (FFW tabel 3).

Er worden binnen het onderzoeksgebied geen reptielen verwacht en er is geen biotoop voor beschermde ongewervelden aanwezig.

Conclusie

Soorten in het plangebied waarmee specifiek rekening gehouden dient te worden zijn de broedvogels (specifiek Buizerd en Sperwer), Eekhoorn en de mogelijke aanwezigheid van met name vleermuizen en mogelijk Boommarter in de talrijk aanwezige boomholten. Voor de poel nabij de visvijver is de mogelijke aanwezigheid van Kamsalamander een aandachtspunt.

Voor alle vogels geldt dat werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen altijd voorkomen dienen te worden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Het ontzien van broedvogels is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Echter bepaalde soorten, zoals Houtduif en Turkse tortel, kunnen broeden tot in december;

Afhankelijk van de plannen kan de nestlocatie van Buizerd en die van Sperwer ongeschikt worden. Buizerd en Sperwer zijn relatief flexibele roofvogels die goed zelf een nest kunnen bouwen. Voor Buizerd zijn er voldoende alternatieve nestlocaties binnen het huidige territorium, waardoor de functionaliteit van de leefomgeving niet in het geding is. Voor Sperwer mogelijk ook, maar dit zal nader moeten worden onderbouwd middels een zogeheten omgevingscheck. De soort is gebonden aan broedbiotoop dat bestaat uit heel dicht naaldbos en dat is binnen het onderzochte gebied beperkt aanwezig;

Als gevolg van de plannen kunnen nesten van Eekhoorn in het geding zijn. Wanneer het de kap van een enkele nestboom betreft zal daarmee de functionaliteit van de leefomgeving niet in het geding zijn. Wanneer deze kap zorgvuldig plaatsvindt in de periode tussen 15 september – 1 december is dan ook geen ontheffing vereist. Wanneer echter grote bospercelen met meerdere territoria gekapt gaan worden, zoals mogelijk het gehele 'lariksbos' in het onderzoeksgebied, kan de functionele leefomgeving niet worden gegarandeerd en is een ontheffing nodig.

Voor een soepele en kosteneffectieve uitvoering van de plannen raden we aan om de bomen waarin zich boomholten bevinden zoveel mogelijk te behouden. Waar dat niet mogelijk is zal gericht onderzoek naar vleermuizen (en boommarter) moeten uitwijzen welke functie de betreffende boom heeft voor beschermde boombewonende fauna.

Hoewel het veldonderzoek plaats heeft gevonden buiten de voor flora optimale inventarisatieperiode kan reeds worden gesteld dat de aanwezige flora voor de plannen niet tot juridische onoverkomelijkheden zal leiden. Wel wordt zekerheidshalve een floracontrole in het geschikte seizoen (mei-juli) voorafgaand aan de werkzaamheden aanbevolen zodat eventueel aanwezige beschermde of kritische soorten op een nette wijze kunnen worden ontzien of eventueel verplaatst. Het verplaatsen van beschermde flora is overigens bijna altijd mogelijk zonder dat daarvoor ontheffing vereist is. Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en licht beschermde kleine zoogdieren, planten en amfibieën verloren gaan. Voor de aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet;

Gezien de kleine schaal van de ingreep en tijdelijke aard ervan wordt in elk geval voor de beekherstelprojecten geconcludeerd dat deze plaats kunnen vinden zonder dat hiervoor een ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig is zolang de aanwezige bomen met holten gespaard worden en de poel nabij de visvijver ruim wordt ontzien. Voor de kap van het 'lariksbos' achten we een ontheffing nodig voor Eekhoorn. Dit bos herbergt overigens geen voor vleermuizen geschikte holten. Voor realisatie van het speelbos hangt dit af van de precieze planinrichting. Wanneer de nestplaats van Sperwer niet kan worden ontzien (behoud nestbomen en rust) zal een omgevingscheck moeten uitwijzen of de functionaliteit van de betreffende nestplaats in het geding is of dat er binnen het territorium voldoende alternatief is.

3.4.6 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 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 situ⁷ bewaard moeten blijven.

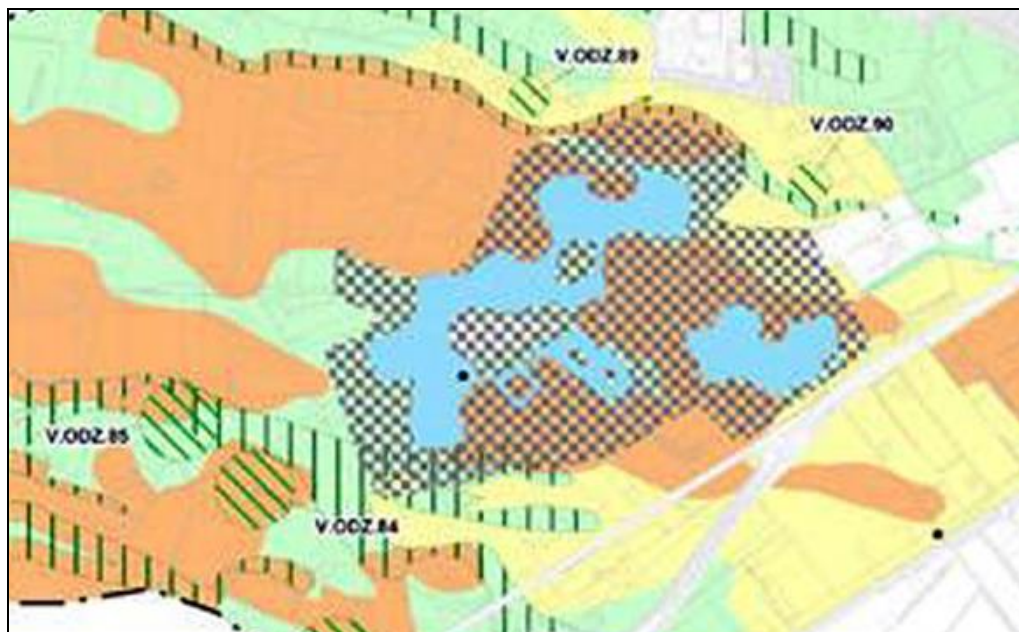
Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁸ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Het plangebied heeft op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Oldenzaal grotendeels een hoge verwachtingswaarde. Voor de zuid- en westkant van het plangebied geldt een lage tot middelmatige verwachtingswaarde. Rondom het

⁷ in situ = in de bodem [bewaren].

⁸ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren].

oppervlaktewater binnen het plangebied zijn de gronden verhoogd. Onderstaand is een uitsnede van de archeologische beleidskaart Oldenzaal weergegeven.



Figuur: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oldenzaal.

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan Hulsbeek is grotendeels conserverend van aard, met uitzondering van vier ontwikkelingen. Bij de ontwikkelingen is er geen sprake van nieuwbouw of de nieuwbouw past reeds binnen de geldende bestemming of bouwvlak. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Uitzondering hierop zijn de hermeandering en aanleg van natuurvriendelijke oevers Gammelkerbeek en Stakenbeek en de nieuwbouwmogelijkheden bij Avatarz. Deze ontwikkelingen worden hierna besproken.

De beoogde uitbreiding van Avatarz met 200m² ligt onder de onderzoeksnorm van 2500m² zoals vastgelegd in de dubbelbestemming Archeologie –waarde 2. Voor deze uitbreiding hoeft daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de herinrichting Stakenbeek is wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd omdat bij de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk archeologische waarden verstoord kunnen worden. Het betreffende onderzoek is onderstaand beschreven.

Archeologisch bureau- en booronderzoek Stakenbeek

Voor de herinrichting Stakenbeek is een archeologisch bureau- en booronderzoek⁹ uitgevoerd. Bij de uitvoering van de werkzaamheden kunnen mogelijk archeologische waarden verstoord worden. De bureaustudie heeft tot doel een verwachtingsmodel op te stellen omtrent de aard en mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het booronderzoek heeft tot doel dit verwachtingsmodel te toetsen en aan te vullen.

⁹ ARCADIS, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek- verkennende fase Stakenbeek, Oldenzaal, Waterschap Regge en Dinkel, 14 maart 2012.

De conclusie uit het bureauonderzoek is dat met name in het zuidelijke deel archeologische resten verwacht worden. Het noordelijke deel kan resten van het grafveld bergen. Het verkennend booronderzoek heeft echter uitgewezen dat het bodemprofiel overal tot in de C-horizont verstoord is. Dat maakt dat eventuele archeologische resten in de bodem niet meer in de juiste context aanwezig zijn, waardoor de wetenschappelijke waarde van deze eventueel aanwezige resten onvoldoende wordt geacht om de kosten van archeologisch vervolgonderzoek te rechtvaardigen.

Aangezien geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen en het bodemprofiel in alle boringen tot in de C-horizont is verstoord, wordt aanbevolen geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en het gebied vrij te geven voor wat betreft het aspect archeologie.

De Regio Archeoloog Twente Het Oversticht heeft het archeologisch onderzoek beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen op de onderzoeken. Het advies¹⁰ luidt om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren en het plangebied voor wat betreft het omgevingsaspect 'archeologische waarden' vrij te geven.

Indien bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007), aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, in casu de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

3.5.2 Cultuurhistorie

Het recreatiegebied Het Hulsbeek is van oorsprong een landgoed gesitueerd rond Erve Het Hulsbeek. Binnen Het Hulsbeek zijn geen monumenten aanwezig. Wel zijn er binnen Het Hulsbeek een aantal oude historische gebouwen zoals de boerderij van Erve Het Hulsbeek en Erve Huiskes. Deze gebouwen hebben een passende functie binnen het recreatiegebied Het Hulsbeek gekregen. Ter plaatse van Erve Het Hulsbeek ligt een zogenaamde Springertuin. Deze is recent gerenoveerd.

Het beheerdersgebouw van Het Hulsbeek, Muldershuis, is ook een cultuurhistorische boerderij binnen het recreatiegebied Het Hulsbeek.

3.5.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied is aan de oostkant ontsloten aan de Schipleidelaan. Aan de westkant is het plangebied ontsloten aan de Reininkseweg en de Oldenzaalsedijk. Binnen het plangebied zijn de Oude Almeloseweg en de Bornsedijk belangrijke ontsluitingswegen.

¹⁰ Advies archeologische rapporten, Regio Archeoloog Twente Het Oversticht, Hans Oude Rengerink, 29-03-2012.

Met dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk sprake van de vastlegging van de bestaande functies. De beoogde ontwikkelingen hebben geen invloed op de verkeer en parkeersituatie.

Bij de grotere evenementen worden parkeerregelaars ingezet voor de diverse parkeerterreinen in het recreatiegebied. Binnen het gebied zijn 5 grote reguliere parkeervoorzieningen beschikbaar met een totale capaciteit van 1.665 plaatsen. Dat aantal kan nog met 1.800 plaatsen worden uitgebreid door inzet van reserveterreinen. Daarnaast beschikken de afzonderlijke recreatiebedrijven over eigen parkeergelegenheid. De parkeerterreinen liggen verspreid rondom de plassen van Het Hulsbeek.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels een beheersgericht karakter. De ontwikkeling van dit plan brengt voor de gemeente hoofdzakelijk plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

Wat betreft de ontwikkelingen ten aanzien van de Gammelkerbeek en Stakenbeek is het waterschap verantwoordelijk. De verlegging maakt onderdeel uit van de algehele herinrichting van de Gammelkerbeek/Stakenbeek. In het kader van de Kaderrichtlijn Water en de landinrichting Saasveld/Gammelke heeft het waterschap middelen ter beschikking gesteld voor de herinrichting.

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 (in verband met de omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (in verband met de omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane 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-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en een regel inzake de uitsluiting van 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.

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van Oldenzaal.

4.2.1 *Gebouwen, algemeen*

In tegenstelling tot veel bestemmingsplannen wordt in voorliggend bestemmingsplan niet gewerkt met bouwvlakken. Als in een bestemming gebouwen worden toegelaten mogen deze overal in de bestemming worden gebouwd. In een algemeen artikel 'Algemene bouwregels' is wel bepaald dat er een minimale afstand moet worden aangehouden tot de bestemming Verkeer. Daarnaast gelden uiteraard de specifieke bouwregels per bestemming ten aanzien van oppervlaktes, afstandseisen, hoogtematen etc.

4.2.2 *De bestemmingen*

Gemengd

De bestemming Gemengd is toegekend aan het perceel aan de Bornsedijk 100. Naast de bestaande horeca-activiteiten bestaat hier de mogelijkheid tot een gebruik voor cultuur en ontspanning alsmede sport.

Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en andere-bouwwerken. Voor gebouwen geldt een minimale afstand tot de bestemmingsgrens van 3 m. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om deze afstand te verminderen tot 0 m. De goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 4,5 en 10 m.

Horeca

De bestemming Horeca is toegekend aan het partycentrum aan de Oude Almeloseweg 13-15. De gronden mogen worden gebruikt voor 'horecabedrijven'. In artikel 1 'Begrippen' is een omschrijving opgenomen van het begrip 'horecabedrijf'. Een aanwezige bedrijfswoning is aangeduid.

Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen, bedrijfswoningen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen en andere-bouwwerken. Voor gebouwen geldt een minimale afstand tot de bestemmingsgrens van 3 m. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om deze afstand te verminderen tot 0 m.

Natuur

De bestemming Natuur is toegekend aan een aantal gebieden in Het Hulsbeek waar natuurwaarden voorkomen. De gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden en voor extensief recreatief en/of educatief medegebruik.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Om de bescherming van de natuurwaarden concreet te regelen is een vergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden zoals het aanleggen van verhardingen en het kappen of planten van bomen.

Recreatie - Dagrecreatie

Deze bestemming beslaat het grootste deel van het plangebied. Toegestaan is een gebruik voor dagrecreatieve voorzieningen als sport- en speelvelden, vijvers, trimbaan en wielervedbaan alsmede evenementen. De gronden zijn echter ook bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden. Daarnaast zijn verschillende aanduidingen opgenomen voor specifieke functies zoals een bedrijfswoning, een informatiepunt en schaapskooi, een kartbaan en een saunabedrijf.

Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen, bedrijfswoningen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen en andere-bouwwerken. Omdat de bebouwing is toegelaten binnen een groot bestemmingsvlak is een nadere eisen regeling opgenomen. Bij de verlening van een omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaatse en de afmeting van de bebouwing. Zowel in verband met de bouwregels als ook de gebruiksregels zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

In verband met de bestemming van de natuurwaarden bevat ook in deze bestemming een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

De in het plangebied aanwezige Camping Jambor is bestemd als Recreatie - Verblijfsrecreatie. De gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatieve voorzieningen tot een aantal van 87 kampeermiddelen en/of stacaravans.

Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen, stacaravans, een bedrijfswoning en andere-bouwwerken. Ook bij deze bestemmingsregels is een nadere eisen regeling opgenomen. Voor gebouwen geldt een minimale afstand tot de bestemmingsgrens van 3 m. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om deze afstand te verminderen tot 0 m.

Sport - Manege

Manege Het Hulsbeek aan de Oude Almeloseweg 20 is bestemd als Sport – Manege. De gronden zijn bestemd voor een manege en een bedrijfswoning waar dit als zodanig is aangeduid. In artikel 1 Begrippen is omschreven wat moet worden verstaan onder 'manege'.

Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen, bedrijfswoningen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen en andere-bouwwerken. Voor gebouwen geldt een minimale afstand tot de bestemmingsgrens van 3 m. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om deze afstand te verminderen tot 0 m.

Verkeer

De door het plangebied lopende Beldhuismolenweg, de Oldenzaalsedijk, de Oude Almelose weg en de Almelosedijk zijn bestemd als Verkeer. In beide bestemmingen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

In het plangebied zijn drie burgerwoningen aanwezig. Deze zijn bestemd als Wonen. De gronden en gebouwen mogen worden gebruikt voor woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep en inwoning. In groter waardevolle gebouwen is onder voorwaarden de huisvesting van meerdere huishoudens toegestaan. Ook is bed & breakfast toegestaan tot een oppervlakte van 50 m². Er zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen en andere bouwwerken. Er is een nadere eisen regeling opgenomen en enkele afwijkingsbevoegdheden in verband met de bouwregels. Ook bevatten de bestemmingsregels afwijkingsbevoegdheden voor het realiseren van een buitenrijbaan, een kleinschalig kampeerterrein en het toestaan van mantelzorg.

4.2.3 De dubbelbestemmingen

Leidingen

In het plangebied liggen gas- en brandstofleidingen. Voor de bescherming van deze leidingen zijn de dubbelbestemmingen Leiding - Gas en Leiding - Brandstof opgenomen. Binnen de aangegeven stroken mag niet worden gebouwd conform de onderliggende basisbestemming. Met gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid is dit alsnog wel mogelijk, maar daarbij wordt geëist dat uit overleg met de leidingbeheerder is gebleken dat er geen bezwaar tegen het bouwen bestaat.

Ook is een vergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals het graven en het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

Archeologie

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2 regelen de bescherming van archeologische waarden in het plangebied. De eerste voor terreinen met een hoge waarde, de tweede voor terreinen met een middelhoge waarde. Ook binnen deze bestemmingen geldt een bouwverbod met afwijkingsbevoegdheid en een vergunningplicht voor het uitvoeren van nader omschreven werken en werkzaamheden. Alvorens een vergunning te verlenen dient advies te worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

4.2.4 Gebiedsaanduiding

Vanwege de kartbaan die in het plangebied aanwezig is, is een gebiedsaanduiding Geluidzone opgenomen. Binnen het aangewezen gebied mag geen toename van geluidgevoelige functies plaatsvinden.

4.2.5 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

Het ontwerpbestemmingsplan Het Hulsbeek heeft met ingang van 20 maart 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het raadsvoorstel in de bijlage.

De zienswijzen hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast op de volgende punten:

- De redactie van de bestemming “Leiding – Gas” is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie;
- Op de verbeelding is de Beldhuismolenweg binnen de bestemming “Verkeer” voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – onverhard’. Tevens is een regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden toegevoegd. De ontwikkeling betreffende het verharden van de Beldhuismolenweg, waar in de huidige situatie sprake is van een zandweg, is uit de toelichting geschrapt.