

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN INZAKE HET ONTWERP-BESTEMMINGPLAN 'KERKSTRAAT 4-6'

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kerkstraat 4-6' heeft vanaf 12 april 2017 zes weken lang ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

Hieronder hebben wij beide zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

1. Go2Sure B.V., Zandbreeweg 10a te 7577 BZ Oldenzaal, namens een omwonende

Voorschriften ontwerp bestemmingsplan

2.1

Artikel 2 Bestemmingsplan. Als gevolg van de wijze van meten, worden onder meer plinten en gevelversieringen tot een hoogte van 1 meter niet bij de maximale hoogtebepaling betrokken. Bij een hoogte van 13,5 meter en invulling hiervan, leidt dit tot een mogelijke hoogte ter plaatse van de gevel van 14,5 meter. Dit is voor cliënte meer dan onwenselijk.

Antwoord

De hoogte van een bouwwerk wordt gemeten conform het bepaalde in artikel 2.1.2 van de planregels. Hierin staat dat ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen niet worden meegerekend. In aanvulling hierop staat in artikel 2.2 van de planregels dat ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen en overstekende daken bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 2.1.2 van de planregels heeft betrekking op de hoogte van een bouwwerk, terwijl artikel 2.2 betrekking heeft op de footprint van het bouwwerk en inhoudt dat overschrijding van bouwvlak of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter mag bedragen.

Als gevolg van deze planregels mag – anders dan betrokkene veronderstelt – de bouwhoogte niet worden verhoogd van 13,5 meter tot 14,5 meter.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

2.2

Artikel 3.2.1 Bestemmingsplan. Gesteld wordt dat de maximale bouwhoogte als aangegeven (13,5 meter) moet worden aangehouden en dat een kap verplicht is. De dakhelling dient minimaal 30° te bedragen dan wel de bestaande dakhelling (0°). De nokrichting dient haaks op de straat te staan, met uitzondering van de hoekpanden. Cliënte is van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende rechtszekerheid biedt. De bestaande dakhelling is immers 0° en nu de definitie voor "hoekpanden" ontbreekt is het cliënte onduidelijk of er binnen dit plan hoekpanden aanwezig zijn? Naar oordeel van cliënte is dit niet het geval, maar het plan verschaft hier geen duidelijkheid in.

Antwoord

Abusievelijk is in dit artikel de bepaling dat de nokrichting niet van toepassing is op hoekpanden opgenomen.

Voorgesteld wordt om in artikel 3.2.1, onder e de zinsnede ' , met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op hoekpanden' te schrappen.

2.3

Artikel 3.2.2 Bestemmingsplan met betrekking tot Aan-, en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Cliënte ziet graag bevestigd dat deze regeling betekent dat het zowel vergunningplichtig als vergunningvrij niet mogelijk wordt om dergelijke bijbehorende bouwwerken op de dakterrassen te plaatsen. Het zelfde geldt voor artikel 3.2.3 met betrekking tot " Bouwwerken geen gebouw zijnde".

Antwoord

De hoogte van alle bouwwerken, die op grond van dit bestemmingsplan mogen worden gebouwd wordt berekend vanaf het peil. In artikel 1.32 van de planregels staat dat onder peil wordt verstaan:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Met andere woorden de hoogte van alle bouwwerken wordt berekend vanaf het maaiveld. Ditzelfde geldt ook voor eventuele vergunningvrije bouwwerken.

Dit betekent dat het bestemmingsplan het niet mogelijk maakt om op de dakterrassen aan- en uitbouwen en bijgebouwen te bouwen. Ook de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde laat dit plan niet toe op de dakterrassen.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

2.4

Artikel 3.3 Bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor "Binnenplanse afwijkingen". Feitelijk voorziet het beoogde bestemmingsplan al in deze mogelijkheid. Het is voor cliënte gezien de impact niet acceptabel dat de dakhelling tot 0° kan worden teruggebracht en dat de nokrichting kan worden gewijzigd met een eenvoudige (reguliere) procedure. Dit meest waardevolle deel van de binnenstad van Oldenzaal verdient naar oordeel van cliënte een veel hogere bescherming. In samenhang met de overige regels in dit bestemmingsplan ontstaat hier een onevenredige, laagdrempelig te activeren vrijheid.

Antwoord

Het Masterplan Binnenstad gaat er van uit dat ieder gebouw in het plangebied is voorzien van een hellende kap die haaks op de straat staat. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.3 van de planregels biedt de mogelijkheid om hiervan af te wijken.

Echter niet het gehele gebouw wordt voorzien van een kap. Alleen de naar de Kerkstraat gerichte gevel wordt voorzien van een kap. Het achterste deel – de dakterrassen – wordt plat gedekt. Voor dit laatste is de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.3 onder a van de planregels bedoeld. Voorgesteld wordt om deze afwijkingsmogelijkheid te handhaven. Voor zover betrokkene te zijner tijd niet kan instemmen met het met de concrete toepassing hiervan staat voor hem rechtsbescherming open op basis van de Algemene wet bestuursrecht.

Mede gelet op het Masterplan Binnenstad vinden wij een afwijkende nokrichting ongewenst.

Voorgesteld wordt om artikel 3.3 onder a van de planregels te handhaven en artikel 3.3 onder b van de planregels te schrappen.

2.5

Nu bij de bepaling over de kap niet is vastgelegd wat de hoogte (zuiver verticaal gemeten) van de kap tenminste moet zijn, kan het kapdeel zelfs met respect voor de dakhelling minimaal zijn. Dit betekent een bij recht toegelaten bouwmassa tot maar liefst 13,5 meter. Hiermee wordt het waardevolle zicht op de basiliek vanuit de Groote Markt geheel ontnomen.

Antwoord

Het Masterplan Binnenstad gaat er van uit dat ieder gebouw in het plangebied is voorzien van een hellende kap. Het bestemmingsplan voorziet hierin. De hoogte van de kap of de kapvorm zelf is niet van doorslaggevende betekenis voor het zicht op de basiliek vanuit de Groote Markt. Voor de visualisatie hiervan verwijzen wij u korthedshalve naar de video die de initiatiefnemers op ons verzoek hebben laten maken.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

2.6

De zichtlijn langs de gevels van het bouwplan in de richting van de basiliek wordt drastisch richting de straat verlegd. Daarmee word het zicht op de basiliek verder ontnomen en de relatie tot de historische gevellen verder ontworcht. Cliënte is van mening dat hiermee verdere, onnodige en onevenredige inbreuk wordt gedaan op de historische structuren.

Antwoord

In vergelijking met de bestaande 'rechte' gevellijn hebben bouwplan en bestemmingsplan nu een 'gelede' gevellijn. Deze 'gelede' gevellijn overschrijdt deels de bestaande gevellijn met ongeveer 1.00 meter en ligt deels 1.00 meter achter de bestaande gevellijn (overschrijding en onderschrijding compenseren nagenoeg).

Met deze 'gelede' gevellijn ontstaat de in het Masterplan Binnenstad gewenste parcellering (verticale geleleding en herkenbare individuele gebouwen).

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

Toelichting op voorschriften ontwerp bestemmingsplan

3.1

Toelichting op bestemmingsplan onder 1.1: "De hoogte enigszins wordt aangepast": De goothoogte gaat van 6 naar 13,5 meter wat een aanpassing betreft van 225%, de maximale hoogte (nokhoogte) gaat van 9 naar 13,5 meter wat een aanpassing is van 150%. Afwijkingen van deze omvang kunnen naar oordeel van cliënte niet als "enigszins aangepast" worden afgedaan. In dit cultuur historisch oudste deel van Oldenzaal doet dit een grove inbreuk aan de bestaande structuur.

Antwoord

Naar ons oordeel past deze ontwikkeling in het Masterplan Binnenstad. Weliswaar zegt het Masterplan niets over de bouwhoogte in dit deelgebied, maar gelet op de hierin opgenomen referentiebeelden concluderen wij dat drie lagen met kap kennelijk als passend wordt gezien.

Anders dan betrokkene gaan wij verder uit van de bestaande hoogten van het Univé-gebouw en niet van de foutieve hoogten in het geldende bestemmingsplan Binnenstad. De bouwhoogte van het Univé-gebouw is maximaal 10 meter, waarbij het hoogste deel van het gebouw grenst aan woning/dakterras van betrokkene. Het nieuwe bestemmingsplan laat (inclusief kap) een maximale bouwhoogte van 13,5 meter toe. Overigens merken wij op dat het de (huur)woning van betrokkene deel uit maakt van een gebouw met een bouwhoogte van 14.40 meter.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

3.2

Toelichting op bestemmingsplan onder 1.1: "Tevens zijn de in het bestemmingsplan Binnenstad benoemde bouwhoogtes destijds foutief vermeld en kunnen met dit plan worden hersteld". Dit lijkt een vreemde aanname. Hoe verhoudt deze hoogte zich tot het daarvoor vigerende bestemmingsplan? Als de hoogte is gewijzigd destijds is daar iemand bij geweest die dit noodzakelijk achtte. Als die hoogte eerder gelijk was, is het logisch dat zonder goede reden die hoogte niet veranderd werd. Het bestemmingsplan Binnenstad heeft immers ook een maanden (jaren?) lange procedure doorlopen met voorbereiding en inspraak. Datgene dat vastgelegd is in dit bestemmingsplan is bovendien onherroepelijk geworden en in lijn met de verwachtingen van onder meer cliënte. De motivatie voor deze ingrijpende wijziging op basis van "destijds is de hoogte foutief vermeld", is naar inzicht van cliënte veel te dun en rechtvaardigt de voorgenomen wijziging dan ook niet.

Antwoord

Het bestemmingsplan Binnenstad voorzagt – zo blijkt uit de toelichting – uitsluitend in een technische actualisatie voor de binnenstad met als uitgangspunt dat bestaande legale bebouwing en gebruik wordt gerespecteerd, met dien verstande dat conform de voor de schil van de binnenstad gemaakte bestemmingsplannen (nog) niet gerealiseerde bouw- en gebruiksmogelijkheden, die niet langer passen binnen het plaatselijke beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in het Masterplan Binnenstad, worden weggenomen. De bouwhoogte van het bestaande gebouw is – conform de hiervoor destijds verleende bouwvergunning(en) – op het hoogste punt 10 meter. In het bestemmingsplan Binnenstad is voor het deelgebied, waarin dit plan ligt de goot- en bouwhoogte bepaald op 6 respectievelijk 9 meter. Dit is een fout in het bestemmingsplan, omdat het hier niet gaat om het bewust wegnemen van een niet gerealiseerde bouwmogelijkheid, maar om het foutief aangeven van de werkelijke hoogte van een legaal gerealiseerd gebouw.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

3.3

Het huidige/vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 28 februari 2011, waarmee de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar (rekening houdend met de beperkte afwijkingen waar dit bestemmingsplan reeds in voorziet) is weergegeven. In ieder geval tot 2021 mocht cliënte er op vertrouwen dat hier niet van afgeweken wordt. Cliënte ervaart de voorgenomen wijziging dan ook als inbreuk op de rechtszekerheid waar op vertrouwd mocht worden.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan Binnenstad is expliciet aangegeven dat het plan uitsluitend voorziet in een technische actualisatie, waarbij expliciet is benoemd dat de in het op 19 november 2009 vastgestelde Masterplan Binnenstad genoemde ontwikkelingen via aparte bestemmingsplannen met de daarbij behorende procedures zullen worden gerealiseerd. In ons voorstel aan uw raad tot vaststelling van dit bestemmingsplan is hierop nog eens uitdrukkelijk gewezen. Van opgewekt vertrouwen, dat tot 2021 niet van dit bestemmingsplan zal worden afgeweken kan reeds hierom geen sprake zijn.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

3.4

Toelichting op Bestemmingsplan onder 2.1.2: "Immers de bebouwing heeft een plat dak en heeft geen kap en daklijsten. Ook heeft de bebouwing geen dak met rode of grijze pannen of leien." Cliënte staat in beginsel positief tegenover herstel naar historische waarden en structuren. Daarbij geldt echter wel dat historisch gezien de hoogte van bebouwing veel lager is dan nu wordt voorgesteld. De te grote hoogte in combinatie met deze elementen doet geen recht aan de bouwstijl, terwijl de hoogte in het geheel onderbelicht blijft. Zie in dat verband ook de "Situatie 1943" die is toegevoegd in de Toelichting. De hoogte stoort vanuit het straatbeeld hetgeen wordt versterkt door de verlegging van de bebouwingsgrens. Hierdoor wordt het zicht vanuit de markt op de basiliek naar oordeel van de cliënte onnodig verder ontnomen.

Antwoord

Zoals hiervoor al aangegeven past deze ontwikkeling in het Masterplan Binnenstad. Weliswaar zegt het Masterplan niets over de bouwhoogte in dit deelgebied, maar gelet op de hierin opgenomen referentiebeelden concluderen wij dat drie lagen met kap als passend wordt gezien.

3.5

Toelichting op Bestemmingsplan onder 2.3: "Het nieuwe complex bestaat uit 4 bouwlagen waarbij de bovenste laag in een kap is uitgevoerd. De maximale bouwhoogte is 13,5 m. Aan de achterzijde is de maximale bouwhoogte begrensd tot deels 10,5 m, deels 11 m." Het nu voorliggende bouwplan bevat "toevallig" enkele hoogte beperkingen. Deze worden niet geborgd in de voorschriften van het bestemmingsplan. Cliënte vindt ook vanuit het bouwplan de voorgenomen bouwhoogte ter plaatse van de kap te hoog, maar vraagt daarnaast tenminste te voorkomen dat het bestemmingsplan nog meer ruimte biedt in hoogte dan nu reeds met het concreet ten grondslag liggende bouwplan is verlangd.

Antwoord

In artikel 3.2 onder a van de planregels van het bestemmingsplan is bepaald dat de bouwhoogte maximaal mag bedragen de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte. Hiermee is voldoende geborgd dat de in de planverbeelding opgenomen bouwhoogtes niet worden overschreden.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

3.6

Toelichting op Bestemmingsplan onder 4.1.1 toont de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Deze ladder vangt aan met de vraag of er een regionale behoefte is. Wanneer deze er niet is dient de procedure gestaakt te worden. Direct onder de afbeelding van deze ladder wordt gesteld dat deze volgens vaste jurisprudentie (welke?) niet hoeft te worden doorlopen. In de conclusie wordt vervolgens gesteld dat het Barro met uitzondering van de betreffende ladder niet van toepassing is. Omdat het plan voorziet (volgens opsteller bestemmingsplan) in een actuele behoefte vormt het Barro geen belemmering. Cliënte wil graag duidelijkheid of de Ladder nu wel of niet van toepassing is, waarom deze van toepassing is (indien die van toepassing) en welke jurisprudentie wordt bedoeld. Cliënte is van

mening dat geen regionale behoefte wordt ingevuld en vindt bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan ook geen motivatie op basis waarvan die regionale behoefte voor dit bestemmingsplan valt uit te leggen.

Antwoord

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt de behoefte aan deze ontwikkeling worden gemotiveerd (de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking). Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is dit artikel dus niet van toepassing.

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, omdat:

- het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Binnenstad niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging. Daarbij mogen ook de onbenutte planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Binnenstad worden meegenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemde eisen.
- Het nieuwe bestemmingsplan slechts voorziet in de realisatie van zeven woningen (zes nieuwe woningen en het vervangen van een bestaande woning). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in maximaal elf woningen wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Voor een overzicht op hoofdlijnen van de over de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking ontstane jurisprudentie wordt kortheidshalve verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017 met zaaknummer 201608869/1/R3.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

3.7

Met betrekking tot de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025: In welke mate voorziet dit bouwplan in de huisvesting van kwetsbare groepen of zorgvraagstukken? Is voorzien in levensloop bestendige bouw en gebruik? Maakt dit dan ook onderdeel uit van het exploitatieplan? Wanneer hier niet in is voorzien, stelt cliënte zich op het standpunt dat dit strijdig is.

Antwoord

De levendigheid van de binnenstad wordt met deze ontwikkeling versterkt door naast detailhandel ook ruimte te bieden voor nieuwe woningen. Uiteraard hoeven niet alle nieuwe woningen in de binnenstad te voorzien in de huisvesting van kwetsbare groepen of een oplossing te bieden voor zorgvraagstukken. Wel belangrijk vinden wij dat nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloop bestendig zijn. De belangrijkste voorwaarde voor appartementen daarbij is dat het plan voorziet in een lift en buitenruimte. Het bouwplan voorziet hierin.

Verder past de ontwikkeling binnen de in de Regio Twente en met de provincie Overijssel gemaakte woningbouwafspraken en is de ontwikkeling opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

3.8

Met betrekking tot het Mobiliteitsplan 2012-2018. Het uitgangspunt bij woonfuncties is dat wordt voorzien in eigen parkeerbehoefte. In de bestaande situatie is reeds een beperkt aantal woonfuncties ter plaatse beschikbaar. Uitgangspunt is nu dat de openbare parkeervoorzieningen in het centrum, die juist de mobiliteit voor bezoekers van dit centrum moet borgen, met dit private plan belast worden. De redenatie dat de parkeerbelasting neutraal blijft is naar inzicht van cliënte onjuist. Bij de realisatie van het huidige plan is immers nooit op deze wijze tot extra parkeerplaatsen gekomen. Laat staan dat dit gebaseerd was op de huidige CROW norm om tot een parkeervoorziening gekomen. Er is in het verleden dan ook nooit in deze behoefte voorzien. Deze ruimtelijke wijziging creëert een nieuwe situatie waarbij, anders dan de hoogte, reparatie van van oudsher gemiste aspecten voor de hand ligt.

Antwoord

De in de toelichting van het bestemmingsplan onder par. 4.6 opgenomen parkeerbehoefte is berekend op basis van de bestaande al sinds jaar en dag gehanteerde vaste bestuurspraktijk.

Op basis hiervan is allereerst de parkeerbehoefte van de bestaande functies berekend en is hierna de nieuwe parkeerbehoefte berekend. Alleen als blijkt dat de nieuwe parkeerbehoefte groter is dan de bestaande parkeerbehoefte moet het plan voorzien in aanvullende parkeerplaatsen.

Uit deze berekening blijkt dat deze ontwikkeling geen uitbreiding van de parkeercapaciteit vraagt. In de binnenstad is voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers, waarbij het voor de bewoners mogelijk is om in aanmerking te komen voor een parkeervergunning.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

3.9

Met betrekking tot de Structuurvisie Oldenzaal.

Gesteld wordt dat het onderhavige plan goed aansluit bij de Structuurvisie. Bij de historische binnenstad wordt aangegeven dat dit een belangrijke waarde vormt. Het zicht op één van de meest herkenbare elementen, de basiliek, wordt middels dit plan vanuit de markt grotendeels ontnomen. Voor de oplossingsrichtingen ter voorkoming van leegstand en gebruik als detailhandel is de verhoging en wijziging van voorgevelrooilijn en toename in hoogte niet noodzakelijk of tegen die achtergrond gemotiveerd. Cliënte vindt dit onvoldoende gemotiveerd en stelt zich op het standpunt dat het plan zich niet verhoudt met de Structuurvisie.

Antwoord

De Structuurvisie Oldenzaal bevat de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van Oldenzaal. In de structuurvisie is beschreven waar de komende 10 tot 15 jaar ruimtelijke ontwikkelingen zijn te verwachten, wat de ambitie van de gemeente daarin is en hoe de gemeente deze denkt te realiseren. In de structuurvisie zijn vier strategische ingrepen bepaald. Een van deze ingrepen is het vergroten van het stedelijk kerngebied. In dit gebied ligt de focus o.a. op:

- Het bieden van planologische ruimte waardoor ondernemers een grotere vrijheid krijgen
- Detailhandel concentreren in de historische binnenstad
- Het versterken van de kwaliteit van de historische binnenstad door het herstellen van oude stratenpatronen, renovatie van waardevolle gebouwen, de sloop van onbruikbare gebouwen en het anders omgaan met parkeren.

Deze ontwikkeling voldoet op al deze punten aan de structuurvisie; door het bieden van planologische ruimte is het voor initiatiefneemster aantrekkelijk geworden om te investeren in de gewenste kwaliteitsimpuls. Hierdoor draagt het plan bij aan het vergroten van de kwaliteit van de binnenstad voor bewoners en bezoekers.

Over bouwhoogten en bouwgrenzen zegt de structuurvisie niet. Als toetsingskader hiervoor geldt het Masterplan Binnenstad.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

3.10

Met betrekking tot de Welstandsnota 2012. Terecht is in deze Nota gesteld dat het zicht op de basiliek een belangrijk aspect vormt bij de beleving van Oldenzaal. Het is voor cliënte dan ook onbegrijpelijk dat met een bouwplan en aanvullende ruimtelijke mogelijkheden tot een hoogte van 13,5 meter ter plaatse (eventueel nog verder vergroot als gevolg van de wijze van meten en Binnenplanse mogelijkheden), waarmee vrijwel het gehele zicht op de basiliek van de Groote Markt ontnomen wordt hier aan kan voldoen. Het valt niet te ontkennen dat de zichtlijnen op de basiliek belemmerd worden of zelfs grotendeels ontnomen worden. De hoogte en het verleggen van de schuine zichtlijn langs de nieuw voorgestelde gevelrooilijn blijven naar inzicht van cliënte hier ver onderbelicht. Cliënte vraagt dan ook om tot een deugdelijke motivering te komen om de maximaal uit het bestemmingsplan voortkomende bebouwingsmassa bij recht, in de vorm van een maquette op schaal toe te lichten. Daarnaast dienen naar inzicht van cliënte vanuit de logische looplijnen over de Groote Markt meerdere impressies over bestaande (huidige) en toekomstige situatie te worden weergegeven. Doordat in de huidige impressies niet de maximaal bij recht toegelaten bouwmassa wordt weergegeven is dit misleidend als het gaat om de impact en afbraak aan ruimtelijke kwaliteit die uit het plan volgt. Cliënte volgt de meer-

waarde van vernieuwing en restauratie en het aanbrengen van historisch herkenbare elementen waaronder daklijsten. De hoogte blijft naar inzicht van cliënte ver onderbelicht.

Antwoord

Kortheidshalve verwijzen wij u naar ons voorstel tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan en de door initiatiefneemster gemaakte video waarin de gevolgen van deze ontwikkeling vanuit de Groote Markt zijn gevisualiseerd. Anders dan betrokkene vinden wij niet dat het zicht vanuit de Groote Markt op de basiliek grotendeels wordt weggenomen.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

3.11

De economische uitvoerbaarheid cq het exploitatieplan ontbreken in de ter inzage gelegde stukken. Zeker gezien de diverse motivaties die versterking van de binnenstad als uitgangspunt nemen is dit een cruciaal stuk. Helaas is de huidige praktijk in de binnenstad er één met leegstand. Er worden woonruimten aangeboden en er staan panden voor detailhandel leeg. Wat maakt nu de exploitatie voor deze panden wel haalbaar en waarom zijn de verbouwingen daar voor nodig?

Antwoord

Kortheidshalve verwijzen wij u naar bijgevoegde brief van Schlichter NVM Makelaars.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

Bouwplan in relatie tot bestemmingsplanwijziging

4.1

Het voorliggende bouwplan dat ten grondslag ligt aan de voorgestelde bestemmingsplanwijziging, benut niet de maximale ruimte die de wijziging voorstelt. Cliënte vraagt ten minste te borgen dat de goothoogte ook beperkt wordt.

Antwoord

In artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan zijn de standaard afwijkingsregels, waaronder de zogeheten '10%-afwijkingsregel' opgenomen. Omdat het bestemmingsplan is gemaakt op basis van het nieuwe bouwplan stellen wij u voor betrokkene hierin tegemoet te komen.

Voorgesteld wordt om artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan te schrappen.

4.2

Mede als gevolg van de "ruimere jas" die het voorgenomen bestemmingsplan biedt, is de impressie van de toegelaten bouwmassa onjuist.

Antwoord

Zie ons antwoord op onderdeel 4.1.

Privacy, Burenrecht en rekening houden met

5.1

Het bouwplan voorziet in verschillende dakterrassen op verschillende niveaus. Nu het bestemmingsplan ook ruimte biedt in haar integrale afweging voor privaatrechtelijke zaken, vraagt cliënte u te borgen dat de minimale afstanden voortkomende uit het Burenrecht ook planologisch worden afgedwongen. In het voorliggende bouwplan zijn de diverse dakterrassen zodanig hoger gelegen en gesitueerd dat bij de aangrenzende percelen direct alle privacy wordt ontnomen.

Antwoord

In het kader van een bestemmingsplanprocedure, als de onderhavige staat ter beoordeling of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd is met het recht. Voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan of de uitvoering hiervan in de weg is slechts dan aanleiding als deze belemmering evident is. Voor balkons en dakterrassen geldt, net als bij ramen, de 2 meter grens (artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek). De uiterste rand van het balkon of dakterras moet zich minstens 2 meter uit de erfgrans bevinden. Binnen die

afstand is een balkon of dakterras niet toegestaan, tenzij de burens toestemming hebben verleend of wanneer het balkon of terras grenst aan een openbare weg of een openbaar water. In dit geval is het mogelijk om een dakterras te realiseren dat voldoet aan het burensrecht, zodat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering, die aan de vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

Overigens merken wij op dat het bestemmingsplan de plaatsing van terrasschermen niet mogelijk maakt. Voor het plaatsen van deze, voor de realisatie van een dakterras vereiste, schermen is een separate planologische procedure nodig (bijlage II, artikel 4, 4^e lid Besluit ruimtelijke ordening). Wij gaan er van uit dat initiatiefneemster in dit kader met omwonenden in overleg treedt over het over en weer waarborgen van de privacy.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

5.2

Het huidige dakterras van cliënte is zodanig gesitueerd dat zicht op de basiliek direct aanwezig is. Het voorgenomen bouwplan onttrekt dit zicht grotendeels. In plaats daarvan komt een "muur" met grove bouwmassa in beeld. Voor cliënte is dit onaanvaardbaar.

Antwoord

Deze ontwikkeling beperkt het zicht vanuit het dakterras van betrokkene op de basiliek slechts gedeeltelijk. Deze beperking vinden wij gelet op het algemene belang, dat hiermee is gediend aanvaardbaar. Van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van betrokkene is naar ons oordeel geen sprake.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

Planschade

6.1

De huurprijs die cliënte verschuldigd is voor de huidige bovenwoning is mede bepaald op basis van het unieke uitzicht op de basiliek. Daarnaast draagt ook de van oudsher aanwezige waarde in dit oudste deel van Oldenzaal hier aan bij. De voorgestelde vernieuwing, verlegging van rooilijnen en vooral ook toevoeging in hoogte doen hier naar inzicht van cliënte afbreuk aan. Bij doorgang van deze bestemmingsplanwijziging zal cliënte dan ook een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Gezien de belangen van aanvrager in relatie tot zijn professie, verzoekt cliënte te borgen dat een onafhankelijk planschadeonderzoek gedegen wordt uitgevoerd en toegevoegd wordt aan het plan.

Antwoord

Een huurder komt als huurder en bewoner van de door hem gehuurde woning niet voor vergoeding van eventuele planschade in aanmerking, omdat niet de huurder maar de eigenaar van de betreffende woning (rechtstreeks) in zijn belang wordt getroffen door een waardedaling van zijn woning als gevolg van een planologische maatregel.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

6.2

Cliënte heeft recent voor ca 70.000,00 euro verbouwd aan het door hem gehuurde object ter plaatse. Deze investering had cliënte niet gedaan wanneer hij bekend was geweest dat het vigerende bestemmingsplan op deze wijze gewijzigd zal worden. Juist het uitzicht op de basiliek is voor cliënte waarde bepalend.

Antwoord

Initiatiefneemster werkt al vanaf medio 2012 aan deze ontwikkeling, waarbij sprake is van de verbouw van het bestaande Univé-gebouw tot een gebouw met drie bouwlagen en een kap. In datzelfde jaar is tussen initiatiefneemster, gemeente en betrokkene over deze ontwikkeling gesproken, waarbij is onderzocht of een compromis mogelijk is. Hiermee is niet ingestemd. Tenslotte hebben wij betrokkene in onze aan hem gerichte brief van 24 april 2013 geïnformeerd over ons standpunt ter zake.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

6.3

Als gevolg van de toename in bouwmassa zoals die uit het gewijzigde bestemmingsplan voortkomt, is het zonlicht dat op het dakterras en de achterliggende percelen veel gedurende de wintermaanden geheel ontnomen. Als gevolg van deze wijziging is dit rechtstreekse zonlicht van oktober tot en met maart weg. Aan de overkant (Maison Culinaire) zal het terras vanaf ca 17.00 uur aan rechtstreeks zonlicht zijn onttrokken. Dit geldt in de ochtend voor alle bewoners aan de achterzijde, de Grootestraat en in de namiddag en avond voor de gehele Kerkstraat.

Antwoord

Initiatiefneemster heeft een bezonningstudie laten maken, waarin de gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt. Hieruit volgt dat de gevolgen van het bouwplan beperkt zijn. Kortheidshalve verwijzen wij u hiernaar.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen

Verbod op willekeur

7.1

Cliënte voorziet dat bij medewerking aan deze vergroting in bouwhoogte en bouwmassa op korte termijn vergelijkbare verzoeken zullen ontstaan welke redelijkerwijs dan ook niet geweigerd kunnen worden.

Antwoord

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voor ontwikkelingen in de binnenstad geldt dat het Masterplan Binnenstad het toetsingskader hiervoor vormt. Elke nieuwe ontwikkeling die hieraan voldoet en dus een bijdrage levert aan de versterking van de kwaliteit van de binnenstad is welkom. Daarbij hoeft in het algemeen niet te snel voor ongewenste precedentwerking te worden gevreesd. Uw raad komt in het kader van de vaststelling van bestemmingsplannen namelijk een grote beleidsvrijheid toe, zodat de bestuursrechter een eventueel weigeringsbesluit terughoudend zal toetsen. Het (minimale) risico op ongewenste precedentwerking kan verder worden beperkt door duidelijk te maken dat juist op grond van de specifieke omstandigheden, waaronder zowel locatiespecifieke omstandigheden als de economische haalbaarheid van het plan, er voor is gekozen om deze ontwikkeling toe te staan.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

8. Tijdig maar met inbreuk op rechtsbescherming

Nu geen aanvullende termijn is verstrekt is vandaag, en daarmee tijdig, deze aanvullende zienswijze bij u bekend gemaakt. Cliënte stelt zich op het standpunt dat door het niet verstrekken van bij de voorbereiding op het bestemmingsplan relevante informatie en deze niet per omgaande aan te bieden na verzoek hiertoe, in samenhang met het niet verlengen van de termijn waarbinnen cliënte zijn zienswijze kan inbrengen, de rechtsbescherming onvoldoende is geborgd. Om die reden dient naar oordeel van cliënte de ter inzage termijn opnieuw procedureel te worden uitgevoerd om daarmee te voorkomen dat het bestemmingsplan als gevolg hiervan bij de Raad van State niet in stand blijft.

Antwoord

De kosten die de gemeente als gevolg van deze ontwikkeling maakt moeten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal kan via het privaatrechtelijke spoor en het publiekrechtelijke spoor. De gemeente heeft met initiatiefneemster overeenstemming bereikt over de exploitatiekosten en heeft hiervoor een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierdoor kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven. De wet ruimtelijke ordening schrijft daarom voor dat van het sluiten van een exploitatieovereenkomst openbaar kennis moet worden gegeven. Het Besluit ruimtelijke ordening voegt hieraan toe, dat een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage moet worden gelegd. Het sluiten van de overeenkomst, alsmede de zakelijke beschrijving van de inhoud hiervan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de KOM-pagina. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichting. De overeenkomst zelf hoeft volgens artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening niet openbaar te worden gemaakt. Gekozen is voor een terughoudende regeling, omdat het volgens de wetgever goed mogelijk is dat op delen van de overeenkomst een van de uitzonderingsgronden op openbaarheid uit de Wet openbaarheid van bestuur van toepassing is. Diegenen die de (inhoud van

de) exploitatieovereenkomst willen inzien moeten dus een verzoek op basis van de Wet openbaarheid van bestuur bij de gemeente indienen.

Voorgesteld wordt om de termijn waarbinnen betrokkene zijn zienswijze naar voren kon brengen niet te verlengen, omdat aan de wettelijke (publikatie)eisen ter zake is voldaan.

Inhoudelijk Koop- en realisatieovereenkomst

9.1

Cliente is van mening dat de haalbaarheid wat betreft exploitatie van het plan, uitgaande van marktconforme uitgangspunten, twijfelachtig is. Dit omdat in het centrum zowel woningen worden aangeboden als ook een veelvoud van leegstaande winkelruimte beschikbaar is. Bovendien voorziet het betreffende pand ook nu reeds in winkelruimte en woonfuncties waarvoor de uitbreidingen in hoogte en met betrekking tot de wijziging van de voorgevelrooilijn niet noodzakelijk zijn. Uit de koop-realisatieovereenkomst blijkt op geen enkele wijze op basis waarvan een goede marktconforme exploitatie mogelijk wordt.

Antwoord

Kortheidshalve verwijzen wij u naar de door bijgevoegde brief van Schlichter NVM Makelaars over de financiële/economische haalbaarheid van het plan. Hieruit volgt dat er sprake is van een economisch haalbare ontwikkeling. Aanvullend hierop merken wij het volgende op.

De locatie Kerkstraat 4-6 ligt in de binnenstad, maar buiten het kernwinkelgebied. Het geldende bestemmingsplan Binnenstad kent aan deze locatie een ruime centrumbestemming toe, waarin naast detailhandel, ook andere functies, waaronder wonen bij recht zijn toegelaten.

In het met initiatiefneemster gevoerde overleg hebben wij de wens geuit om detailhandel in het nieuwe bestemmingsplan uit te sluiten, omdat de locatie niet tot het kernwinkelgebied behoort. Uiteindelijk heeft de familie ons laten weten uit economische/financiële overwegingen hiervan niet te kunnen afzien, omdat de financiering van het plan anders niet rond komt.

Gelet op het algemene belang (het verbeteren van de Kerkstraat) dat is gediend met realisering van dit plan hebben wij hiermee ingestemd, met dien verstande dat detailhandel beperkt is tot de begane grond laag. Wel hebben wij hierbij aangegeven dat dit bij het 'bestemmingsplan nieuwe stijl' voor het Stedelijk Kerngebied, waaraan wij op dit moment werken, opnieuw aan de orde kan worden gesteld.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

9.2

Het DO dat onderdeel uitmaakt van de koop-realisatieovereenkomst lag eveneens niet ter inzage bij het bestemmingsplan.

Antwoord

Zie ons antwoord onder punt 8.

9.3

Valt de over te dragen grond nu deels in de verkeersbestemming? Is in dat geval onderzocht of voldoende breedte beschikbaar blijft?

Antwoord

Het geldende bestemmingsplan Binnenstad kent aan de over te dragen grond de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' toe. Deze bestemming laat naast wegen en straten ook parkeer-, groen- en speelvoorzieningen e.d. toe. Voor het (doorgaande) verkeer blijft voldoende ruimte beschikbaar.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

9.4

Onder art. 8 is reeds gesteld dat de wederpartij conform het DO van 10-01-2017 moet ontwikkelen en realiseren. Hoe wordt omgegaan met situaties waarin aanpassingen in dit plan noodzakelijk zijn? Is daar procedureel in voorzien of kan dit feitelijk niet meer?

Antwoord

Voor de realisering van de ontwikkeling is een omgevingsvergunning vereist. De aanvraag om een omgevingsvergunning moet voldoen aan het bestemmingsplan; eventuele aanpassingen aan het DO moeten voldoen aan het bestemmingsplan.

9.5

Onder art. 8.c wordt gesteld dat binnen één jaar na verlenen omgevingsvergunning moet zijn gestart met de bouw. Nu dit voor Oldenzaal rechtstreeks voortvloeiend uit de Wabo normaliter 26 weken bedraagt, is dit in strijd met het verbod op willekeur naar inzicht van cliënte.

Antwoord

Volgens artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan ons college een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen intrekken indien binnen 26 weken na de afgifte hiervan niet is begonnen met de werkzaamheden cq 26 weken lang de werkzaamheden stilliggen. In artikel 8 van de exploitatieovereenkomst is bepaald dat de initiatiefnemers tijdig de benodigde vergunningen moeten aanvragen, alsmede dat zij de verplichting hebben om binnen één jaar nadat de omgevingsvergunning is verleend met de bouw hiervan te beginnen. Met de geboden termijn van één jaar bieden wij de initiatiefnemers voldoende voorbereidingstijd voor het verder technisch uitwerken van het bouwplan, de omgevingsvergunning aanvragen, het bereiken van overeenstemming met een bouwbedrijf e.d.. Wij zien niet in op welke wijze dit in strijd zou zijn met het verbod op willekeur.

9.6

Onder art. 8e is reeds overeengekomen dat geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd behoeven te worden. Kennelijk is dit ook aan gemeentezijde aan vraagstuk geweest en terecht ook door cliënte in zijn zienswijze aangedragen. Cliënte stelt zich op het standpunt dat dit niet privaatrechtelijk geregeld mocht worden omdat dit een publiekrechtelijke bevoegdheid raakt.

Antwoord

Kortheidshalve verwijzen wij u naar paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan en naar ons antwoord onder punt 3.8.

9.7

Gezien de vergaande infrastructurele aanpassingen valt te verwachten dat de hiermee samenhangende kosten substantieel zijn. Nu geen werkbegroting is opgenomen, de bedragen onleesbaar zijn gemaakt en de bijdrage zeer summier beschreven is, vermoed cliënte dat de inwoners van Oldenzaal een aanzienlijke bijdrage aan dit project zullen leveren. Cliente ziet graag openheid van zaken als het gaat om de besteding van maatschappelijke gelden.

Antwoord

Alle kosten die de gemeente moet maken als gevolg van deze ontwikkeling worden verhaald. Hiervoor is een exploitatieovereenkomst met initiatiefneemster gesloten.

Inhoudelijk Planschadeovereenkomst

10.1 De planschadeovereenkomst gaat uit van mogelijke planschade. Zowel de gemeente als de aanvrager (partijen in de planschadeovereenkomst) waren op voorhand bekend met het feit dat cliënte zich zal verzetten tegen deze ontwikkeling. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is volgens cliënte onvoldoende zorg besteed aan de voorbereiding. Een planschade risico-onderzoek naar aantallen en (financiële) omvang was hier voor een zorgvuldige voorbereiding te verwachten.

Reactie

Kortheidshalve verwijzen wij u naar onze reactie onder punt 6.1. Betrokkene komt als huurder en bewoner van de door hem gehuurde woning niet voor vergoeding van eventuele planschade in aanmerking, omdat niet de huurder, maar de eigenaar van de woning (rechtstreeks) in zijn belang wordt getroffen door een waardedaling van zijn woning als gevolg van een planologische maatregel.

2.Huppeldepup & Co, Grotestraat 7a te 7571 EJ Oldenzaal

Samenvatting

Volgens betrokkene past het plan qua bouwhoogte niet in de historische binnenstad. Hij verwijst naar het Masterplan Binnenstad met de daarin opgenomen maximale hoogtes (goothoogte 6 meter en nokhoogte 9 meter). De voorgenomen bouwhoogte van 13,5 meter maakt dat de basiliek nauwelijks nog zichtbaar zal zijn. Ook de geboden ruimte voor detailhandel is overbodig gelet op de leegstand in de binnenstad.

Antwoord

Hiervoor hebben wij uitgebreid aangegeven waarom wij vinden dat deze ontwikkeling past binnen het Masterplan Binnenstad. Korte tijdshalve verwijzen wij u hiernaar.

Aanvullend hierop merken wij op dat aan de in het geldende bestemmingsplan Binnenstad opgenomen bouwhoogtes geen rechten kunnen worden ontleend, omdat:

1. deze hoogtes lager zijn dan de werkelijke hoogte van het bestaande gebouw, derhalve foutief in het plan zijn opgenomen. Dit betekent dat het bij dit plan behorende overgangsrecht van toepassing is.
2. uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad op 28 februari 2011 duidelijk heeft aangegeven dat dit plan uitsluitend voorziet in een technische actualisatie voor de binnenstad en niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen uit het op 19 november 2009 vastgestelde Masterplan Binnenstad. U gaf aan dat deze nieuwe ontwikkelingen te zijner tijd in het kader van de uitvoering van het masterplan via aparte bestemmingsplannen met de daarbij behorende procedures moeten worden gerealiseerd.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet aan te passen.

Detailhandel

De locatie Kerkstraat 4-6 ligt in de binnenstad, maar buiten het kernwinkelgebied. Het geldende bestemmingsplan Binnenstad kent aan deze locatie een ruime centrumbestemming toe, waarin naast detailhandel, ook andere functies, waaronder wonen bij recht zijn toegelaten.

In het met initiatiefneemster gevoerde overleg hebben wij de wens geuit om detailhandel in het nieuwe bestemmingsplan uit te sluiten, omdat de locatie niet tot het kernwinkelgebied behoort. Uiteindelijk heeft de familie ons laten weten uit economische/financiële overwegingen hiervan niet te kunnen afzien, omdat de financiering van het plan anders niet rond komt.

Gelet op het algemene belang (het verbeteren van de Kerkstraat) dat is gediend met realisering van dit plan hebben wij hiermee ingestemd, met dien verstande dat detailhandel beperkt is tot de begane grond laag. Wel hebben wij hierbij aangegeven dat dit bij het 'bestemmingsplan nieuwe stijl' voor het Stedelijk Kerngebied, waaraan wij op dit moment werken, opnieuw aan de orde kan worden gesteld.

Voorgesteld wordt om de bestaande – in het bestemmingsplan Binnenstad neergelegde – rechten te respecteren en het bestemmingsplan niet aan te passen. Uiteraard zijn wij bereid om samen met de familie te kijken naar passende alternatieve invullingen.

Oldenzaal, 29 augustus 2017.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van 26 september 2017, nr. 725
De griffier,

