

Bijlagen 2024
27 februari 2024
Nr. V8/6
Reg.nr. INTB-24-06295
Bijlagen: 2

Agendapunt: 8



Voorstel tot (ongewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan 'De Nieuwe Post' met bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Post'

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Aan de Langestraat heeft het Postkantoor gestaan. Deze is gesloopt en op de plek is nu een braakliggend terrein. De HMO (Herstructureringsmaatschappij Overijssel) en de gemeente Oldenzaal werken aan een goede invulling voor deze locatie. Zo is op 7 juni 2022 de uitgangspuntennotitie (Nota van Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Langestraat e.o. Oldenzaal) voor de ontwikkelingen rondom de Langestraat vastgesteld door het college. Deze uitgangsnotie is onderdeel van de aanvraag voor de subsidie in het kader van de Regeling Impulsaanpak Winkelgebieden. Deze is toegekend. Hiermee is de weg vrijgemaakt om verder te gaan met de uitwerking van verschillende projecten rondom de Langstraat, onder andere de locatie van het voormalige Postkantoor, hierna 'De Nieuwe Post'. Er is tussen de partijen een samenwerkingsovereenkomst en daaropvolgend een anterieure overeenkomst gesloten. Op 12 december 2023 is door het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'De Nieuwe Post' en het daarbij horende beeldkwaliteitsplan 'De Nieuwe Post' ter inzage te leggen. Het plan heeft 8 weken ter inzage gelegen tot en met 13 februari 2024.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningen (33 zorgappartementen en 25 'gewone' appartementen), in de plint commerciële functie (491 m²), exclusief detailhandel en een huiskamer te realiseren. De massa bestaat uit 3 bouwlagen met afwisselend een kap. Op een hoek aan de Vestingstraat gericht richting parkeerterrein en de ingang van het winkelcentrum is een accent gesitueerd van 4 bouwlagen met een kap. Omdat de hoogte van de bouwmassa niet op alle plekken strookt met de uitgangspunten in de welstandsnota is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zegt iets over de uitstraling en architectuur van de bebouwing. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het, ondanks de hoogte, een plan wordt welke passend is en zich voegt in het Oldenzaalse bebouwingsbeeld.

Procedure

Dat op deze locatie een ontwikkeling gaat plaatsvinden is op meerdere momenten in het lokale nieuws voorbij gekomen. Ook zijn met omwonenden gesprekken gevoerd over deze ontwikkeling. Daarnaast heeft op dinsdag 21 november 2023 een inloopavond plaatsgevonden. Op deze avond is de inrichting van het openbaar gebied, het plan voor de 'De Nieuwe Post' en 'Het Pakhuis' gepresenteerd. Deze plannen zijn goed ontvangen. Er werden vragen gesteld over het plan, de planning en parkeren. Over het plan waren weinig negatieve geluiden. De meeste aandacht ging uit naar parkeren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 13 februari 2024 (8 weken) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is geen zienswijze ingediend. Daarom kan het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast worden gesteld. Twee weken na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en bekendgemaakt via de gebruikelijke kanalen.

Argumenten

Beleidsafweging

De ontwikkeling van de 'De Nieuwe Post' is onderdeel van een gebiedsontwikkeling rondom Deurningerstraat – Langestraat – Hofstraat. Twee belangrijke beleidspunten zijn de detailhandelsvisie en de woonprogrammering. In de detailhandelsvisie gaat uit van het versterken van het kernwinkelgebied door het concentreren van detailhandel op de daarvoor aangewezen plekken. Op deze locatie in de binnenstad wordt geen detailhandel toegevoegd, maar wel centrumversterkende voorzieningen zoals wonen, zorgwonen, een huiskamer en een commerciële plint (géén detailhandel). Hiermee wordt voldaan aan de Structuurvisie Detailhandel. Voor de woonprogrammering geldt dat in de Woondeal Twente, van 2 december 2022 dit project als sleutelproject is aangemerkt. Ook draagt het plan bij aan de in 2021 door de raad vastgestelde "Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030".

Parkeren

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt geconcludeerd dat geen parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk zijn. In de nabijheid worden in het openbaar gebied een paar plekken voor bijvoorbeeld een huisarts gemaakt. Conform de door het college vastgestelde 'Nota van uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Langestraat e.o. Oldenzaal' wordt voor de nieuwe bewoners vanuit gegaan dat zij gaan parkeren in de parkeergarage van de Driehoek. Zij krijgen geen parkeervergunning voor het openbaar gebied. Mocht deze mogelijkheid in de toekomst vervallen dan kijken de verschillende partijen, (o.a. eigena(a)r(en) en gemeente) of in de omgeving andere mogelijkheden zijn. Ook wordt op dit moment gewerkt aan een grote inventarisatie van alle parkeergelegenheden in de binnenstad van Oldenzaal. Mogelijk komen hier naar de toekomst toe andere inzichten naar voren. Voor nu kan geconcludeerd worden dat de benodigde parkeerplaatsen aanwezig zijn in de parkeergarage in de Driehoek.

Stedenbouwkundige inpassing

In de nota van uitgangspunten zijn de eerste stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd. Hieruit volgt een massa waarbinnen wonen, zorgwonen, commerciële functie en een huiskamer is gevestigd. In het bestemmingsplan is dit vastgelegd. De massa voegt zich in het historische stratenpatroon van Oldenzaal en zorgt voor wandvorming langs het Singelpark. Functioneel draagt het plan, door toevoeging van wonen en commerciële functies, bij aan de leefbaarheid van en routing naar de binnenstad. Onder het pand komt een kelder waar de bergingen voor de bewoners zijn gesitueerd. Ook is hier ruimte voor fietsparkeren van werknemers. Voor parkeren kunnen bewoners een plek in de Driehoek krijgen. Dit zorgt ervoor dat binnen het plangebied of in de omgeving geen ruimte gezocht hoeft te worden voor parkeren. Hierdoor kan de omgeving ingezet worden voor vergroening wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied en de binnenstad. De Welstandsnota schrijft voor de binnenstad o.a. dat er een verticale gevelopbouw is van twee bouwlagen plus een kap met een doorgaans haaks op de straat gerichte nok. De hoogten van de bouwlagen en de vorm van de kap variëren per pand. Het beoogde plan kijkt op dit onderdeel op een paar plekken af en daarom is besloten

Nr. 1367



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024, nr. V8/6, reg.nr. INTB-24-06295;

gelet op Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

- het bestemmingsplan 'De Nieuwe Post', identificatie: NL.IMRO.0173.BP05010-va01 ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting;
- het beeldkwaliteitsplan "De Nieuwe Post" Oldenzaal vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2024

de griffier,

de voorzitter,

B.C. de Groot

P.G. Welman