

Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorische waarden binnenstad

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Februari 2025

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Paraplubestemmingsplan “Cultuurhistorische waarden binnenstad”

Plannaam: Cultuurhistorische waarden binnenstad
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP05011-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Februari 2025

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND PLANOLOGISCH KADER.....	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER	7
2.1	ALGEMEEN	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	7
2.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	8
HOOFDSTUK 3	OMGEVINGSASPECTEN	11
3.1	ALGEMEEN	11
3.2	CULTUURHISTORIE	11
3.3	ARCHEOLOGIE	12
HOOFDSTUK 4	JURIDISCHE ASPECTEN	13
4.1	INLEIDING.....	13
4.2	OPZET VAN DE REGELS	13
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	16
6.1	VOOROVERLEG.....	16
6.2	INSPRAAK.....	16
6.3	ZIENSWIJZEN.....	16
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		17
BIJLAGE 1	KARAKTERISTIEKE WAARDEN BINNENSTAD OLDENZAAL	18

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

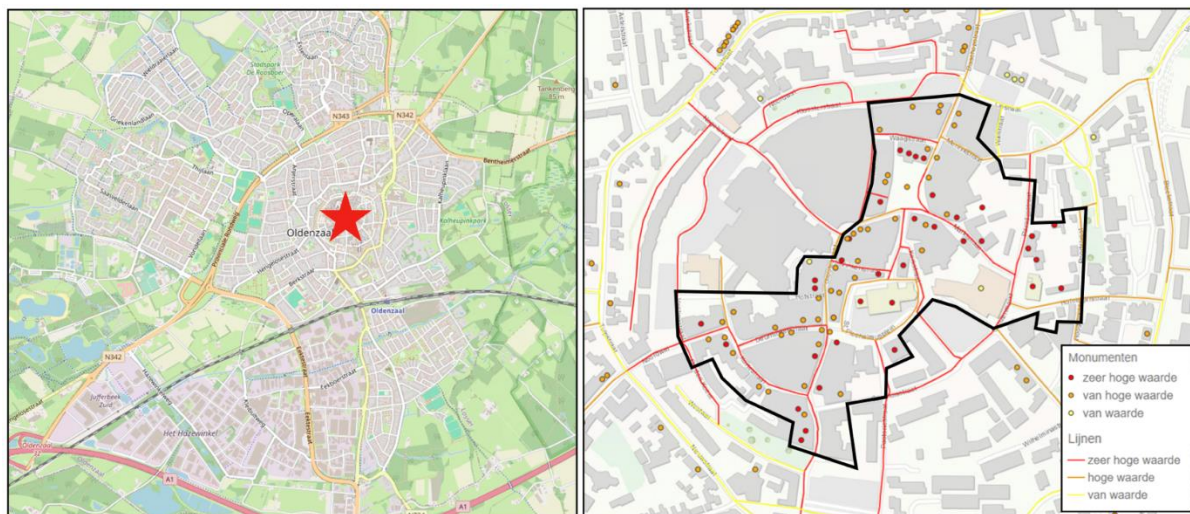
1.1 Aanleiding

Voorliggend paraplubestemmingsplan heeft betrekking op de cultuurhistorische waarden van de binnenstad van Oldenzaal. Oldenzaal kent een unieke en rijke cultuur en historie. In de binnenstad van Oldenzaal zijn het vooral de monumenten en andere beeldbepalende panden die het historische karakter van de binnenstad voelbaar maken. De Rijks- en gemeentelijke monumenten in de binnenstad hebben al een beschermde status op basis van de Erfgoedwet. Andere karakteristieke en beeldbepalende panden hebben dit niet. Om ook deze panden te beschermen is op 19 december 2022 een voorbereidingsbesluit genomen voor de gehele binnenstad ter behoud van cultuurhistorische panden in de binnenstad. Naar aanleiding van het voorbereidingsbesluit is dit paraplubestemmingsplan opgesteld.

Het Oversticht heeft onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische en karakteristieke waarden van de binnenstad. Dit omvat niet alleen beeldbepalende panden maar zegt ook iets over de ontstaansgeschiedenis van Oldenzaal en welke karakteristieken daarvan in de binnenstad terug te herleiden zijn. Dit plan voorziet in de juridische regeling om de karakteristieke waarden van de binnenstad te behouden en/of te versterken.

1.2 Ligging plangebied

De reikwijdte van voorliggend paraplubestemmingsplan betreft de binnenstad van de gemeente Oldenzaal. De ligging van de binnenstad van Oldenzaal is indicatief weergegeven met een rode ster in afbeelding 1.1. Het Oversticht heeft onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische en karakteristieke waarden van de binnenstad. De Cultuurhistorische Waardenkaart is hier input voor geweest en heeft mede het plangebied bepaald zoals te zien in de rechterafbeelding van afbeelding 1.1. Het plangebied is hier weergegeven met een zwarte omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Oldenzaal en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl en Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, bewerking BJZ.nu)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het paraplubestemmingsplan “Cultuurhistorische waarden binnenstad” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP05011-va01);
- regels;
- de toelichting (met bijlage).

De juridische vorm van dit bestemmingsplan betreft een parapluregeling. Een dergelijke regeling voorziet in een aanpassing van meerdere bestemmings-/wijzigings- of uitwerkingsplannen op één of meerdere specifieke onderdelen. Voor het overige blijven deze plannen onverminderd van toepassing, evenals verleende omgevingsvergunningen. Het bestemmingsplan bestaat naast deze toelichting uit een set planregels en een verbeelding. De toelichting dient slechts ter ondersteuning en heeft verder geen juridische betekenis.

1.4 Geldend planologisch kader

Voorliggend parapluplan heeft met name betrekking op gronden binnen het bestemmingsplan “Binnenstad” (vastgesteld 28 februari 2011). Verder geldt voor het noordoostelijk deel van de betreffende gronden het bestemmingsplan “Meijbree-Haerbroek” (vastgesteld 3 juli 2011). In het oostelijk deel geldt verder het bestemmingsplan “De Klei Esch” (vastgesteld 13 mei 2009). Ten slotte heeft dit parapluplan betrekking op gronden binnen het bestemmingsplan “Kerkstraat 4 t/m 6” (vastgesteld 26 september 2017).

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid behandeld en ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de aspecten vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan wordt het rijksbeleid niet aan de orde gesteld. Reden hiervoor is gelegen in het feit dat, indien aan de orde, het lokale beleid een doorvertaling betreft van het bovenlokaal beleid en er derhalve geen sprake is van strijdigheid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale verordening (2017)

In de verordening van de provincie Overijssel wordt onder titel 2.11 ingegaan op ‘cultureel erfgoed’. De provincie zet in op een integrale benadering van het cultuurhistorisch erfgoed in ruimtelijke ontwikkelingen. De uitdaging ligt in het behouden van cultuurhistorische waarden door ze te verbinden met actuele en toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen. Cultuurhistorische waarden spelen een belangrijke rol in de identiteit en de leefkwaliteit van Overijssel. Het behoud en het beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden levert een bijdrage aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en aan een grotere toeristische belevingswaarde. Door middel van de gebiedskenmerken zoals die in de Catalogus Gebiedskenmerken zijn benoemd wordt voor een groot deel bereikt dat rekening wordt gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Toetsing aan de provinciale verordening

De provinciale verordening onderschrijft het belang van het behoud van cultuurhistorische waarden. Dit is van belang voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en draagt bij aan een grotere toeristische belevingswaarde. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bescherming en behoud van dergelijke cultuurhistorische waarden en past daarom binnen de provinciale verordening.

2.2.2 Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel

In de provinciale benadering van ruimtelijke kwaliteit spelen verschillende gebieden en hun kenmerkende eigenschappen een belangrijke rol. Om het spectrum aan verschillende gebiedskenmerken inzichtelijk te maken zijn ze gegroepeerd in vier ‘lagen’, elk met een eigen logica. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. In de Catalogus Gebiedskenmerken wordt het provinciaal belang van alle gebiedstypen en -kenmerken beschreven en wordt hieraan een ambitie en sturing toegevoegd.

2.2.3 De stedelijke laag

Algemeen

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Oude singels en parken refereren aan oude stadswallen. Het historisch patroon van straten en bebouwing vormt nog steeds de onderlegger van de oude centra.

Ambitie en sturing

De ambitie voor dergelijke gebieden is het creëren van vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Hierbij wordt het eigen karakter van het centrum opgezocht en versterkt. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen krijgen waar nodig nieuwe functies en economische dragers.

De norm voor historische centra, binnensteden en landstadjes is het krijgen van een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het bestaande, historische patroon van wegen, bebouwing, vestingwerken en walburgen.

Toetsing aan Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel

In de Catalogus wordt beschreven dat wordt gestuurd op een beschermende bestemmingsregeling, gericht op het instandhouden van het bestaande, historische patroon van wegen en bebouwing. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Masterplan Binnenstad Oldenzaal (2009)

Algemeen

Het Masterplan Binnenstad is een visie op de toekomst. Dit Masterplan vormt de basis voor de verdere planvorming voor de binnenstad van Oldenzaal en moet als een plan op hoofdlijnen gelezen worden. Het Masterplan beschrijft een ruimtelijk beleid dat niet alleen gaat over gebouwen en de openbare ruimte, maar ook over 'programma'. Het Masterplan is een eerste toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad van Oldenzaal.

Cultuur en monumenten

De gemeente Oldenzaal heeft een rijk cultureel erfgoed, dat steeds meer gewaardeerd wordt. Het erfgoed bestaat zowel uit roerend als onroerend goed. Naast de geschreven geschiedenis zoals deze bewaard wordt in historische archieven en bij musea gaat het om vele diversiteiten aan attributen en voorwerpen die een beeld geven van het verleden van de stad. In dit plan gaat het met name om het belang van de onroerende goederen, zoals rijks- en gemeentelijke monumenten. Karakteristieke en waardevolle gebouwen kunnen een belangrijke meerwaarde geven aan de stad, mits deze goed onderhouden worden.

Een nieuwe zienswijze op de omgang met het cultureel erfgoed is: *behoud door ontwikkeling*. Dit houdt in dat er actief beleid is, gericht op het profileren van het cultuurhistorisch erfgoed van de stad ten behoeve van de eigen inwoners als voor bezoekers.

Toetsing aan het Masterplan

Cultuurhistorische kwaliteiten kunnen een uniek karakter geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Ze dragen bij aan de identiteit die mensen ontleen aan een gebied of plek. Zo bezien, fungeren ze als inspiratiebron en kwaliteitsimpuls voor ruimtelijke opgaven als stadsvernieuwing. Om de cultuurhistorische kwaliteiten van de binnenstad te behouden is eerst inzicht nodig in welke cultuurhistorische en karakteristieke waarden de binnenstad van Oldenzaal bijzonder maken. Daarom is door Het Oversticht een onderzoek uitgevoerd. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridische regeling om de waarden ook daadwerkelijk te beschermen. Dit sluit aan bij het Masterplan Binnenstad.

2.3.2 Welstandsnota 2012

Algemeen

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. Deze nota is door de gemeenteraad op 29 mei 2012 vastgesteld. In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, historische uitvalswegen, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied is ingedeeld in het

deelgebied 'Stadscentrum'.

Deelgebied Stadscentrum

De zichtlijnen naar de toren van de basiliek zijn een belangrijk aspect bij de beleving van het centrum van Oldenzaal. Het karakteristieke fijnmazige karakter van het stratenpatroon en de verkaveling en afwisseling van dak- en nokhoogte zijn kenmerkend. De historische rooilijn van 1890 dient te worden aangehouden als rooilijn.

Met betrekking tot massa en vorm wordt gesteld dat het toepassen van een kapvorm verplicht is. Verder is de bebouwing in de omgeving richtinggevend voor massa en vorm van bouwinitiatieven. Er dient te worden gevarieerd in gebouwhoogte, goothoogte, nokhoogte en kapvorm. De bouwhoogte is twee lagen plus kap.

Ten aanzien van de gevels wordt gesteld dat bij verbouw en renovatie de oorspronkelijke gevelopbouw, karakteristieke details en kenmerkende ornamentiek behouden moet blijven. Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele oorspronkelijke gevel, ook bij samenvoeging of splitsing.

Ten slotte wordt benoemd dat voor de hoofdmaterialen alleen natuurlijke materialen in aardkleuren wordt toegepast, zoals gebakken stenen in combinatie met donkere of rode dakpannen. Onbehandeld beton en metselwerk in lichte tinten zijn uitgesloten.

Toetsing aan de Welstandsnota

Door Het Oversticht is de binnenstad geïnventariseerd op cultuurhistorische en karakteristieke waarden. Hierbij is onder meer gekeken naar de criteria die zijn benoemd in de Welstandsnota. In Bijlage 1 bij deze toelichting is het rapport van Het Oversticht opgenomen. In de regels van dit bestemmingsplan wordt eveneens gerefereerd aan de criteria uit de Welstandsnota. Zo is voor karakteristieke gebouwen opgenomen dat de karakteristieke hoofdvorm, bestaande uit goot- en bouwhoogten, de kapvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van gebouwen en van andere bouwwerken, dient te worden gehandhaafd alsmede de bestaande ligging. Dit past binnen de Welstandsnota 2012.

2.3.3 Structuurvisie Oldenzaal (2014)

Algemeen

Het college van de gemeente Oldenzaal heeft op 10 december 2013 de ontwerp structuurvisie vastgesteld en de structuurvisie is op 10 maart 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie geeft integraal richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Het is een dynamisch instrument waarmee de gemeente focus kan aanbrengen op haar inzet en kan sturen op ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie geeft kort en bondig weer wat de gemeentelijke ambities zijn voor stad en ommeland.

Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad

De gemeente Oldenzaal heeft haar structuurvisie aangegrepen om actief te werken aan haar toekomst. De structuurvisie geeft een integrale richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en onderscheidt in haar visie een viertal strategische ingrepen, te weten:

1. Vergroten van het stedelijk kerngebied;
2. Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal;
3. Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers;
4. Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken.

Met betrekking tot dit parapluplan is met name de strategische ingreep 'Vergroten van het kerngebied' van belang.

In de structuurvisie wordt benoemd dat historische bebouwing bijdraagt aan het karakter van de binnenstad. Hierbij wordt aangegeven dat nu nog steeds 'historische' gebouwen wordt gesloopt. Dit geldt voor de binnenstad en de schil er om heen. Als kans voor het stedelijk kerngebied wordt benoemd: *versterking van de historische binnenstad door herstel van structuren en vernieuwing bebouwing.*

Binnen het vergroten van het stedelijk kerngebied valt het grootste deel van de projecten waaraan de komende jaren wordt gewerkt. De projecten zijn verdeeld onder Historische Binnenstad en Stationsomgeving.

Het historische karakter van de binnenstad en het brede aanbod van voorzieningen is een onderscheidende waarde voor Oldenzaal. De binnenstad moet toekomstbestendig gemaakt worden waarbij het historische karakter verder wordt versterkt, de historie kan beter beleefd worden in de binnenstad. Dit betekent onder andere het behoud en renovatie van kenmerkende gebouwen en gevels, het (weer) zichtbaar en herkenbaar maken van oude structuren en plekken met een passende inrichting voor de openbare ruimte, maar ook door het slopen van gebouwen om historische structuren weer te herstellen. Naast een aanpak van gebouwen en openbare ruimte ligt de nadruk op programmatische vernieuwing om leegstand tegen te gaan en routes te activeren.

Toetsing aan de Structuurvisie Oldenzaal

In de Structuurvisie wordt op diverse plekken de waarde van de historische bebouwing benoemt. Het behouden en beschermen van historische gebouwen, zoals wordt gedaan met dit parapluplan, is dan ook in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals genoemd in de gemeentelijke structuurvisie.

2.3.4 Raadsprogramma ‘Samen vooruit, juist nu: 2022-2026’

Algemeen

Eén van de speerpunten voor de binnenstad is het versterken van de cultuur en historie: van zien naar gezien worden. Oldenzaal kent een unieke en rijke cultuur en historie. We benutten en versterken de Oldenzaalse culturele en historische waarden. Dit doen we door deze waarden op een eigentijdse manier zichtbaar te maken voor jong en oud. Dit versterkt de Oldenzaalse identiteit en draagt bij aan de levendigheid van de binnenstad, maar ook zeker daarbuiten. We zetten in op recreatie en toerisme met jaarlijks terugkerende cultuurhistorische evenementen die verwijzen naar onze rijke historie. De gemeente stimuleert initiatieven op dit gebied actief, om ondernemers en anderen hun activiteiten te (laten) realiseren.

Toetsing aan het Raadsprogramma

Het behouden en beschermen van de bestaande historische gebouwen in de binnenstad van Oldenzaal sluit aan bij het hierboven genoemde speerpunt. Met dit parapluplan wordt de cultuur en historie van de binnenstad versterkt. Dit parapluplan is dan ook in overeenstemming met het raadsprogramma ‘Samen vooruit, juist nu: 2022-2026’.

HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Algemeen

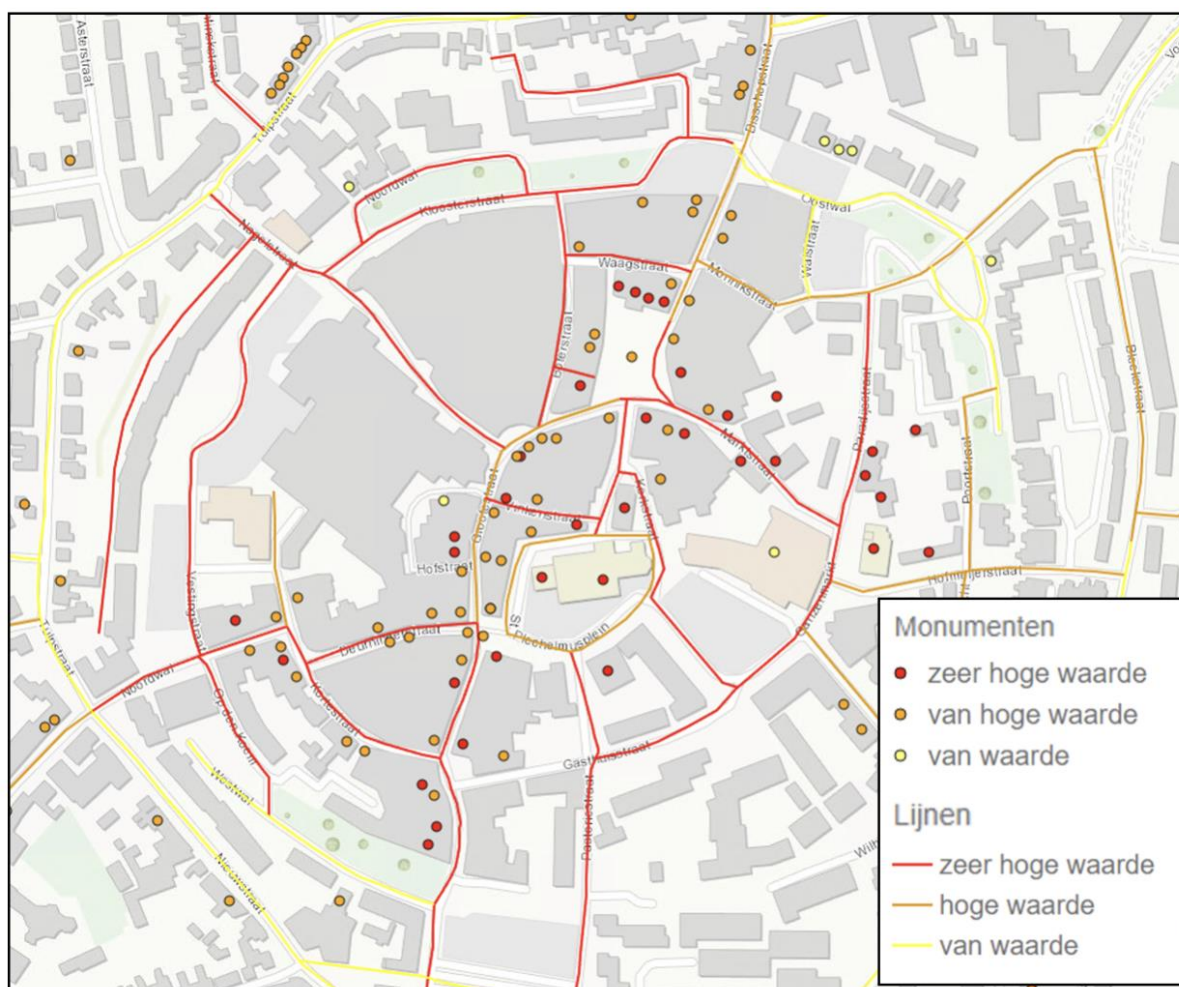
Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het (paraplu)bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Bij het beoordelen van milieu- en omgevingsaspecten wordt normaliter ingegaan op de volgende thema's: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, waterhuishouding en verkeer en parkeren.

Dit paraplubestemmingsplan heeft enkel betrekking op de bescherming van cultuurhistorische waarden in de binnenstad van Oldenzaal. Daarom wordt enkel ingegaan op de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

3.2 Cultuurhistorie

Oldenzaal kent een unieke en rijke cultuur en historie. In de binnenstad van Oldenzaal maken de monumenten en andere karakteristieke en beeldbepalende panden het historische karakter van de binnenstad voelbaar. Dit komt door de uiterlijke verschijningsvorm, maar vooral ook door de historische (stedenbouwkundige) structuur en de samenhang tussen de straten, de gebouvvolumes en de open plekken. Alleen de monumenten zijn op dit moment beschermd. Deze zijn weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.1 Rijks- en gemeentelijke monumenten binnenstad Oldenzaal (Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel)

Cultuurhistorische elementen die de atmosfeer en beeldkwaliteit van de binnenstad maken, zijn dus op dit moment nog niet beschermd. Om de beleving van de historische binnenstad niet kwijt te raken, is dit bestemmingsplan opgesteld. Onderdeel hiervan is een onderbouwing van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden.

Door Het Oversticht is een stedenbouwkundige analyse naar karakteristieke waarden van de binnenstad uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 1 bij de toelichting en regels van dit bestemmingsplan. Om de huidige beeldkwaliteit van het centrum te bewaren (en versterken) en de nodige toekomstige ontwikkelingen te kunnen faciliteren is het nodig te benoemen waar deze kwaliteiten zich bevinden en welke elementen daarvan bepalend zijn. Denk daarbij onder andere aan de ligging en afmeting van de openbare ruimte, bebouwingsstructuur (stedenbouwkundige bouwblokken), bouwhoogtes, pandbreedtes, kapvormen, rooilijnen, oriëntatie. In het rapport worden naast karakteristieke panden, ook karakteristieke ensembles en routes aangeduid. Om deze te beschermen zijn ze tevens aangeduid op de plankaart en zijn er regels aan gekoppeld.

3.3 Archeologie

De huidige stad Oldenzaal werd gebouwd rond het – aan het einde van de 8e eeuw gestichte – Silvesterkerkje. Het was eeuwenlang de best gefortificeerde stad van Twente, mede door de cirkelvormige wal die dateert uit de 13e eeuw. In de 15e en vooral 16e eeuw vormde Oldenzaal herhaalde malen het toneel van strijd.

De gemeente Oldenzaal beschikt over de Archeologische Beleidsadvieskaart. Als gevolg van de rijke historie heeft het centrumgebied van Oldenzaal een archeologische waarde voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Ter bescherming van deze waarden geldt voor de gehele binnenstad van Oldenzaal de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Binnenstad”. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden gekoppeld waardoor de archeologische waarden zijn beschermd.

HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied en de gewenste ontwikkeling. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

4.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, oppervlakten en inhouden moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

4.2.3 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat enkel de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en bestaat uit een bestemmingsomschrijving, bouwregels en het afwijken daarvan en een omgevingsvergunning-stelsel voor het slopen van bouwwerken.

De belangrijkste doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan "Cultuurhistorische waarden binnenstad" is het beschermen van de cultuurhistorische waarden van de binnenstad van Oldenzaal. Het plan bevat daartoe specifieke beschermende bepalingen. De basis-bescherming wordt geboden door de 'gewone' stedenbouwkundige bouwregels die in het onderliggende moeder-bestemmingsplan "Binnenstad" zijn opgenomen binnen de afzonderlijke enkelbestemmingen (Centrum, Maatschappelijk, Wonen en dergelijke). Via de bouwregels wordt per bestemming geregeld waar de (hoofd)bouwmassa is toegestaan, met de bijbehorende bouwmaten. In het bestemmingsplan "Binnenstad" zijn tevens rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten al beschermd met een aanduiding.

In aanvulling op de bouwregels uit het onderliggende moeder-bestemmingsplan zijn in het paraplubestemmingsplan aanvullende eisen opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De bescherming is in eerste instantie gericht op de volgende principes:

- behoud, onderhoud en versterking van waarden gaan voor vernieuwen en ontwikkelen;
- vernieuwen en ontwikkelen geschieden op basis van en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

De begrenzing van de dubbelbestemming komt overeen met de begrenzing die in het onderzoek van Het Oversticht (bijlage 1 van de regels) is gehanteerd.

Om de bescherming van het historisch hart van Oldenzaal in de planregels verder te waarborgen wordt gebruik gemaakt van de aanduiding 'karakteristiek' voor karakteristieke panden in de binnenstad van Oldenzaal.

De aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten worden in principe op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening voldoende beschermd. In de planregels wordt het behoud en de bescherming niet nogmaals gewaarborgd.

Verder worden er, aan de hand van het onderzoek van Het Oversticht, karakteristieke ensembles en cultuurhistorische routes vastgelegd in de planregels en op de verbeelding.

Bestaande hoofdgebouwen mogen in principe niet worden gesloopt. Een sloopvergunning kan enkel worden verleend als er sprake is van een herbouwplan dat recht doet aan de beschreven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

4.2.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 is de anti-dubbeltelregel opgenomen, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Met dit paraplubestemmingsplan worden de regels van alle in paragraaf 1.4 genoemde bestemmingsplannen aangevuld. De wijziging heeft enkel betrekking op het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' in de regels van deze bestemmingsplannen; alle andere onderdelen van de geldende bestemmingsplannen dienen gewoon van toepassing te blijven. In Artikel 5 'Overige regels' is dit expliciet bepaald.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Dit paraplubestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Voor dit plan hoeft daarom geen afzonderlijk exploitatieplan vastgesteld te worden.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Vooroverleg

6.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend paraplubestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend paraplubestemmingsplan wordt na ter inzagelegging voorgelegd aan de provincie Overijssel.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Gelet op de aard en omvang van voorliggend paraplubestemmingsplan zijn er geen waterschapsbelangen in het geding. Het voorleggen van het plan aan het waterschap wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

6.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Pandeigenaren binnen het plangebied zijn geïnformeerd en hebben op 23 november 2023 de mogelijkheid gekregen om een presentatie bij te wonen. Tijdens deze presentatie is uitgelegd wat de voorgenomen plannen zijn en is door Het Oversticht een toelichting gegeven over het door hun uitgevoerde onderzoek in de binnenstad. Hier zijn circa 40 pandeigenaren en geïnteresseerden bij aanwezig geweest.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Cultuurhistorische Waarden Binnenstad Oldenzaal’ heeft acht weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. In het vaststellingsbesluit is de gemeentelijke reactie op de zienswijzen opgenomen. Tevens is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Karakteristieke waarden binnenstad Oldenzaal