

Bijlagen 2024
17 december 2024
Nr. 43/3
Reg.nr.: INTB-24-6542
Bijlagen: 5

Agendapunt: 8



Voorstel tot vaststellen paraplubestemmingsplan
'Cultuurhistorische Waarden Binnenstad Oldenzaal'

Aan de gemeenteraad

Oldenzaal kent een unieke en rijke cultuur en historie. In de binnenstad van Oldenzaal zijn het vooral de monumenten en andere oude panden die het historische karakter van de binnenstad beleefbaar maken. De monumenten in de binnenstad hebben een beschermde status. Andere oude en beeldbepalende panden hebben dit niet. Wanneer deze panden, zonder bescherming, uit de binnenstad verdwijnen, is dit een aanslag op de beleving van het historische karakter en de sfeer van de binnenstad. Ook de historische opbouw, stratenpatroon en de bebouwingsstructuur van de stad dragen hier aan bij. Daar moet op een zorgvuldige manier mee om worden gegaan.

Onderzoek Karakteristieke Waarden Binnenstad Oldenzaal

Het Oversticht heeft voor de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de karakteristieke waarden in en van de binnenstad. De basis hiervoor is de Cultuurhistorische Waardenkaart geweest. Hier staan panden met een (hoge) waarde op die in het verleden al eens geïnterpreteerd zijn. Omdat hier (nog) geen bescherming aan toegekend is, is het Oversticht gevraagd om deze panden te beoordelen op karakteristieke waarden. Ook is gekeken naar de karakteristieke stedenbouwkundige historische structuren die nu nog te herleiden zijn.

Het onderzoek heeft in de basis 3 categorieën beschreven: karakteristieke panden, cultuurhistorische routes en cultuurhistorische ensembles. Dit is vertaald naar de regels in een ontwerpbestemmingsplan. Voor karakteristieke panden geldt dat wij deze willen beschermen en dus behoudens waardig vinden voor de identiteit van Oldenzaal. Voor de overige (de niet als karakteristiek) aangeduide panden in de cultuurhistorische routes en ensembles is geregeld dat ontwikkelingsplannen voor die panden passend moeten zijn in bebouwingskarakteristiek en uitstraling van desbetreffende route of ensemble.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Cultuurhistorische Waarden Binnenstad Oldenzaal' heeft acht weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Onderstaand een samenvatting van de ingediende zienswijzen en onze reactie.

Zienswijze 1

Betrokkene geeft aan dat zij een bouwkundig rapport heeft laten opstellen voor haar pand. Uit dit rapport blijkt dat het pand in een slechte bouwkundige staat verkeerd en renovatie niet ideaal is. Wanneer nieuwbouw een optie is, wenst zij gebruik te maken van de geldende goot- en kaphoogte om een extra appartement te realiseren. Deze mogelijkheden bestaan momenteel in het moederplan

(bestemmingsplan 'Binnenstad'). Het parapluplan beperkt de mogelijkheden met betrekking tot nieuwbouw. Dit houdt volgens betrokkene in dat zij niets meer kan en de locatie op termijn een nare plek in het straatbeeld gaat worden. Met een verwijzing naar artikel 6.12 Wro wijst indiener erop dat de economische uitvoerbaarheid beter getoetst moet worden voor pandeigenaren. Zij geeft als suggestie om een NV stadsherstel Oldenzaal in te roepen (gelijk aan wat is gebeurd in Deventer) en bepaalde panden daarin onder te brengen, omdat dergelijke investeerder een langere termijn waarde creatie kunnen creëren.

Sloop

Het pand van betrokkene heeft een bouwaanduiding 'Karakteristiek' en ligt in de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorische route'. Dit betekent inderdaad dat in beginsel geen omgevingsvergunning voor de sloop wordt verleend. In de regels – meer specifiek onder artikel 3.4.3 onder a – kan onder voorwaarden wel deels gesloopt en nieuw gebouwd worden, mits rekening gehouden wordt met de karakteristieke hoofdvorm en vooraf goedkeuring wordt gegeven voor de nieuwbouw door het college. Dat is inderdaad een beperking op de bestaande mogelijkheden, maar in ogen van de gemeente noodzakelijk om als gemeente invloed te blijven uitoefenen op de karakteristieken van de panden en het straatbeeld binnen de binnenstad van Oldenzaal. Wel willen wij voorstellen om de tekst van artikel 3.4.3 onder a onder 1 iets te verbreden onder verwijzing naar onderstaand voorstel. Hiermee wordt mogelijk gemaakt om karakteristieke panden onder strikte voorwaarden alsnog te slopen.

Art. 6.12 Wro

Het artikel 6.12 Wro waarnaar indiener verwijst is bedoeld vanuit gemeente die met initiatiefnemers afspraken maakt over kostenverhaal vanuit de gemeente vanwege de exploitatie van een plan. Daarvan is in dit geval geen sprake. Omdat het voorliggende plan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in het artikel van de Wro, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

NV Bergkwartier

In Deventer is door een aantal particulieren een NV Bergkwartier opgezet, waarbij panden werden opgekocht en aandelen werden uitgegeven om de waarden te waarborgen van de binnenstad. Beleggers, burgers, bedrijven en vervolgens ook de gemeente namen deel in de aandelen. Op het moment dat een aantal particulieren een soortgelijk initiatief oppakt, denkt de gemeente Oldenzaal graag mee over een eventuele deelname.

Voorstel: In de regels aan te passen:

- *Artikel 3.4.3 onder a onder 1 na de laatste bullet, een bullet toe te voegen met de tekst: "aangetoond kan worden dat behoud van het gebouw objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het bouwwerk in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch behoud ervan. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op de bouwkundige en gebruiktechnische staat van het bouwwerk."*
- *Hierna toe te voegen als nieuwe artikel 3.4.3 onder a onder 2: "Het aanleveren van een rapport als bedoeld in het voorgaande lid is niet nodig, als op basis van andere beschikbare informatie, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende duidelijk is dat het bouwwerk niet te behouden is."*
- *En het bestaande lid 2 te verplaatsen naar lid 3.*
- *Artikel 3.4.3 onder a onder 3 (nieuw) door achter de eerste bullet aan het eind van de zin toe te voegen "zoals beschreven in bijlage 1 Karakteristieke waarden binnenstad Oldenzaal."*

Zienswijze 2

Betrokkene geeft aan dat hij gedurende lange tijd in gesprek was met de gemeente over de mogelijkheden om zijn pand(en) te verbouwen. Betrokkene maakt zich zorgen dat onderliggend parapluplan de plannen in de weg kan staan. De panden van betrokkene liggen binnen de contouren van het bestemmingsplan en hebben de algemene aanduiding 'waarde – cultuurhistorie' en indiener verzoekt om zijn perceel niet te beperken door aan te geven dat aangetoond moet worden dat de aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden verstoord. Betrokkene begrijpt de regels van het bestemmingsplan zo dat voor de algemene aanduiding geen afwijking van de bouwregels in artikel 3.3.1 mogelijk zijn gemaakt (enkel voor de aanduidingen). Hij wenst qua bouw mogelijkheden niet beperkt te worden door – naar door hem gegeven uitleg – één bouwlaag minder mogelijk te maken dan het moederplan.

De panden van betrokkene hebben de algemene aanduiding 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Alle panden binnen de contouren van het bestemmingsplan hebben deze algemene aanduiding. De aanduiding 'ensemble' en 'route' kennen dezelfde bescherming, waarbij eventuele aanpassingen mogelijk zijn, mits aangetoond wordt dat het de cultuurhistorische waarde zoals in het onderzoek staat beschreven niet aantast. De aanduiding 'karakteristiek' regelt in de basis dat het pand niet gesloopt mag worden. Eventuele aanpassingen zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat het de cultuurhistorische waarde zoals in het onderzoek staat beschreven niet aantast. De algemene aanduiding 'waarde – cultuurhistorie' staan aanpassingen toe mits ruimtelijke kwaliteiten behouden blijven. Dat is een discussie die in het moederplan in de basis ook gevoerd wordt met welstand en die in het parapluplan een basis heeft gekregen. De lezing van betrokkene volgen wij dus niet en hoeven onzes inziens niet gewijzigd te worden. Op dit moment zijn wij in goed overleg over de mogelijkheden die betrokkene wenst en verwachten wij er gezamenlijk uit te komen.

Voorstel: plan handhaven.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve hebben wij een aantal wijzigingen doorgevoerd:

1. In de regels van het bestemmingsplan aan te passen:
 - Artikel 3.2.1 onder a onder 2 door aan het eind van de zin toe te voegen "zoals beschreven in bijlage 1 Karakteristieke waarden binnenstad Oldenzaal."
2. In de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen :
 - Toevoegen Ganzenmarkt 1 en Grootestraat 16a als 'karakteristiek'.
3. De bijlage bij de regels (bijlage 1 Karakteristieke waarden binnenstad Oldenzaal) aan te passen:
 - Ganzenmarkt 1 de onderbouwing toe te voegen aan het onderzoek zoals voorgesteld in de bijlage "toevoeging blz 36 en 42 onderzoek".
 - Grootestraat (Hofstraat) 16a de onderbouwing toe te voegen aan het onderzoek zoals voorgesteld in de bijlage "toevoeging blz 36 en 42 onderzoek".

Advies

Wij stellen u voor:

1. om deels aan de zienswijze, zoals die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Cultuurhistorische Waarden Binnenstad Oldenzaal, tegemoet te komen;
2. de voorgestelde ambtshalve wijzigingen over te nemen;
3. het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorische Waarden Binnenstad Oldenzaal', identificatie NL.IMRO.0173.BP05011-va01, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting;
4. via de Kadernota 2026 geld beschikbaar te stellen voor een subsidie om karakteristieke panden te kunnen behouden en verduurzamen.

In de vergadering van het politiek forum van 6 januari 2025 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 17 januari 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

G.A. Tiebot

P.G. Welman

Bijlagen

1. Toelichting
2. Verbeelding
3. Regels
4. Bijlage 1 karakteristieke waarden binnenstad Oldenzaal + "toevoeging blz. 36 en 42 onderzoek
5. Zienswijzen 1 + 2 (anoniem)

Nr. 1442



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 december 2024, nr. 43/3, reg.nr.INTB-24-06542

gelet op Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. om deels aan de zienswijze, zoals die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Cultuur-historische Waarden Binnenstad Oldenzaal, tegemoet te komen;
2. de voorgestelde ambtshalve wijzigingen over te nemen;
3. het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorische Waarden Binnenstad Oldenzaal', identificatie NL.IMRO.0173.BP05011-va01, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting;
4. via de Kadernota 2026 geld beschikbaar te stellen voor een subsidie om karakteristieke panden te kunnen behouden en verduurzamen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2025

de plaatsvervangend griffier,

de voorzitter,

R. Wolbert

P.G. Welman