

Bijlagen 2025
20 mei 2025
Nr. V18/6
Reg.nr. INTB-24-06317
Bijlagen: 7

Agendapunt: 6



Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het
bestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige Mariakerk'

Aan de gemeenteraad

Inleiding

In 2018 heeft het college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de transformatieplan van de Mariakerk. Het plan is om het kerkgebouw om te bouwen voor maatschappelijke functies met 22 woonzorgeenheden, praktijkruimtes, kantoorruimtes en een horecagelegenheid. Daarnaast komt er een nieuw appartementencomplex met 15 eenheden en een parkeerkelder.

De ontwikkelaar heeft een participatietraject opgezet en de stakeholders, omwonenden en ondernemingen bij het plan betrokken. In de collegevergadering van 5 december 2023 is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerp heeft tot en met 13 februari 2024 ter inzage gelegen. In die periode zijn twee zienswijzen binnengekomen.

Procedure

Van 20 december 2023 tot en met 13 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige Mariakerk' ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee reacties (zienswijzen) binnengekomen. Het college heeft deze zienswijzen ingezien en heeft besloten om de gemeenteraad een voorstel te doen tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Inhoud

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en een antwoord daarop. Vervolgens wordt per zienswijze een voorstel gedaan.

Zienswijze 1

1. Betrokkene is van mening dat sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen en dat daarmee de bereikbaarheid van zijn onderneming afneemt. Volgens betrokkene zijn de aangelegde parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelcentrum door de betrokkene zelf grotendeels bekostigd.

Antwoord:

Met de aanleg van 68 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte van het transformatieplan. Er is dus geen sprake van een tekort en daarmee blijft de bereikbaarheid van het winkelcentrum onveranderd. Hieronder staat een verdere toelichting op de wijziging van de aanleg van het aantal parkeerplaatsen van 62 parkeerplaatsen naar 68 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt toegelicht waarom geen sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen.

Het transformatieplan op het voormalige kerkcomplex dient te voldoen aan de door de raad vastgestelde Oldenzaalse parkeernota. Uit die parkeernota blijkt dat het niet mogelijk is om de initiatiefnemer verantwoordelijk te stellen voor parkeertekorten uit het verleden, door functieverandering. Op basis van de laatste actieve functie als kerk is er een parkeerbehoefte van 158 parkeerplaatsen. Dit betreft dan wel een piekbelasting die voornamelijk optreedt in de

weekenden en avonden. Er is hier sprake van functieverandering van de kerk, waardoor de initiatiefnemer niet verantwoordelijk mag worden gesteld voor de parkeertekorten uit het verleden.

Het transformatieplan levert (zonder gebruikmaking van dubbelgebruik*) een parkeerbehoefte van 97 parkeerplaatsen. Rekening houdend met dubbelgebruik komt de parkeerbehoefte op doordeweekse ochtenden uit op 68 parkeerplaatsen en op doordeweekse middagen uit op 65 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de parkeernota.

Gelet op de verschillende vormen van parkeergebruik bij de bestaande en de nieuwe functie is gekozen om maatwerk toe te passen.

Om de parkeerdruk op het bestaande openbare gebied zoveel mogelijk te beperken is ervoor gekozen om te voorzien in parkeren op het eigen terrein en in mindere mate ook in het openbare gebied.

Uit 16 parkeertellingen (in de periode van januari 2023 t/m april 2023) binnen loopafstand van de kerk blijkt, dat op een werkdag gemiddeld 32 parkeerplaatsen vrij beschikbaar zijn in het openbare gebied. Volgens het terrein-inrichtingsplan figuur 2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan kan worden voorzien in de aanleg van 62 parkeerplaatsen; 54 op eigen terrein en 8 in het openbare gebied. De 6 parkeerplaatsen die, vanuit de behoefte van 68 parkeerplaatsen op doordeweekse ochtenden, dan nog overblijven worden in het openbare gebied opgevangen. Hetzelfde geldt voor de 3 parkeerplaatsen die dan nog overblijven vanuit de behoefte van 65 parkeerplaatsen op doordeweekse middagen. De verschillen tussen de werkdagochtend en werkdagmiddag zijn te verklaren doordat bezoekers van de verschillende functies anders over de dag verdeeld komen. Zo vinden sociaal medische bezoeken meer plaats in de ochtend en wordt daghoreca meer in de middag bezocht.

Rekening houdend met de balans tussen groen en parkeren (op het terrein van de kerk) is een optimalisatieslag gemaakt. Hierbij is het aantal aan te leggen parkeerplaatsen opgehoogd naar 68 parkeerplaatsen; op eigen terrein 59 parkeerplaatsen en 9 parkeerplaatsen in het aansluitende openbare gebied. 7 van de 9 parkeerplaatsen in het aansluitende openbare gebied worden gerealiseerd aan de westzijde tegenover de huidige ingang van de kerk. Daarnaast wordt de langspareerstrook aan de Burgemeester Wallerstraat met 2 parkeerplaatsen uitgebreid. Met de aanleg van die 68 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte van het transformatieplan. In die situatie is dus geen sprake van een tekort en daarmee blijft de bereikbaarheid van het winkelcentrum onveranderd.

In artikel 3.3.1 van het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen betreffende de aanleg van 54 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze voorwaarde sluit op deze manier niet aan op het nieuwe terrein-inrichtingsplan.

De voorwaardelijke verplichting moet worden aangepast op het nieuwe inrichtingsplan met betrekking tot de aanleg van groen en de aanleg van 59 parkeerplaatsen waarvan 15 in een parkeerkelder. Uit oogpunt van flexibiliteit ten aanzien van de terreininrichting kan worden afgeweken van het inrichtingsplan mits het ruimtelijke kwaliteitsniveau gelijk blijft en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden. Daarnaast moet de plantoelichting op het schetsontwerp van de groenstructuurschets worden aangepast door figuur 2.3 te vervangen door voorgenoemd schetsontwerp. Tot slot moet de conclusie van het parkeeronderzoek paragraaf 4.2.2 worden aangepast conform de nieuwe parkeerinrichting en aantallen.

*Dubbelgebruik = wanneer sprake is van meerdere functies binnen een plangebied bestaat de mogelijkheid dat parkeerplaatsen worden gedeeld gedurende de dag.

Ook wel het gebruik van de parkeerplaats door meerdere functies/soorten parkeerders op verschillende momenten, bijvoorbeeld functie A overdag en functie B s' avonds.

Voorstel:

- Artikel 3.3.1. als volgt aan te passen:
Voorwaardelijke verplichting groen en parkeren: Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen en onbebouwde gronden ten dienste van de in 3.1. opgenomen activiteiten zonder de aanleg binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan en instandhouding van de groenmaatregelen en aanleg van 59 parkeerplaatsen waarvan 15 plaatsen in een parkeerkelder conform het in Bijlage 2 opgenomen schetsontwerp groenstructuur.
- Artikel 3.4. afwijken van de gebruiksregels als volgt aan te passen:
 1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken met betrekking tot de oppervlakte-normering zoals bepaald in artikel 3.2.1 onder c,d en e mits dit geen verhoging van de parkeer-behoefte tot gevolg heeft;
 2. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.3.1 indien in plaats van de groenmaatregelen zoals opgenomen in bijlage 2 schetsontwerp groenstructuur andere groene maatregelen worden getroffen mits het ruimtelijke kwaliteitsniveau gelijk blijft en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige waarden en functies.
- Het schetsontwerp groenstructuur d.d. 31-10-2024 als bijlage 2 bij de regels op te nemen.
- In de plantoelichting figuur 2.3 bovenaanzicht bebouwing te vervangen door het schetsontwerp (nieuwe situatie parkeren en groen) uit de groenstructuurschets.
- In de plantoelichting paragraaf 4.2.2 als volgt aanpassen:

Conclusie parkeeronderzoek: Het transformatieplan genereert zonder dubbelgebruik een parkeer-behoefte van 97 parkeerplaatsen. Met toepassing van dubbelgebruik wordt op de werkdag een parkeerbehoefte van 68 parkeerplaatsen berekend en op de werkmiddag een behoefte van 65 parkeerplaatsen. Op basis van het inrichtingsplan d.d. 31-10-2024 worden op eigen terrein 59 parkeerplaatsen aangelegd en in het openbare gebied 9 plaatsen, in totaal dus 68 parkeer-plaatsen. Daarmee is de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in overeenstemming met de parkeer-behoefte en vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

2. Volgens betrokkene is de herontwikkeling in strijd met het beginsel van de goede ruimtelijke ordening omdat de parkeerbehoefte niet moet worden afgewenteld op de nabije omgeving. De parkeerbehoefte die de herontwikkeling met zich mee brengt moet geheel op eigen terrein worden opgelost. Betrokkene vraagt de gemeente geen medewerking te verlenen aan de plannen voor de herontwikkeling.

Antwoord:

Met het aangepaste inrichtingsplan wordt de parkeerbehoefte niet afgewenteld op de omgeving zoals onderbouwd is in de beantwoording van punt 1.

Voorstel:

Het bestemmingsplan aan te passen conform punt 1 van zienswijze 1.

Zienswijze 2

1. Volgens betrokkene zijn de resultaten van de participatie niet in het plan verwerkt. Verder zijn de afspraken niet in het plan meegenomen om het inrichtings- en groenplan te realiseren en in stand te houden.

Antwoord:

Het groen- en parkeerplan is mede tot stand gekomen aan de hand van het participatietraject. In dit traject zijn diverse onderwerpen behandeld zoals het parkeren achter de haag en geen winkel-functie in het transformatieplan.

In het ontwerpbestemmingsplan is alleen een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het aantal aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarom is geen verwijzing gemaakt naar de groeninrichting. Om die weglating te herstellen kan de voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd en uitgebreid met het groenplan. Daarbij stellen we voor om het schetsontwerp groenstructuur van 31-10- 2024 als bijlage op te nemen.

Voorstel:

Bestemmingsplan aanpassen door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het schetsontwerp groenstructuur zoals voorgesteld in zienswijze 1.

2. Volgens betrokkene berusten de stikstofberekeningen op onjuiste aannames. Betrokkene beschrijft dat in de stikstofberekening gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om intern te salderen. Als het bestaande en legale gebruik wordt beëindigd en daarvoor een ander gebruik in de plaats komt, dan mag de depositie ten gevolge van het bestaande gebruik als vertrekpunt worden genomen. Volgens betrokkene wordt het bestaande situatie gekwalificeerd als leegstand zonder bijbehorende emissie van enige betekenis. Daarom vindt de betrokkene dat de stikstofdepositie vanwege het plan op onder meer het Natura-2000 gebied "Landgoederen Oldenzaal" een belemmering is voor de realisatie van het plan.

Antwoord:

Gelet op de ingebrachte zienswijze en de huidige provinciale besluitvorming t.a.v. het intern salderen is een nieuwe stikstofdepositie berekening uitgevoerd met behulp van de laatste versie van de Aeriusscalculator. In de nieuwe berekening wordt dus niet uitgegaan van intern salderen, maar is gedetailleerd ingegaan op de verkeersgeneratie van de diverse planonderdelen. Gelet op een specifieke doelgroep en daarnaast de nabijheid van de benodigde voorzieningen is een lagere verkeersgeneratie aangenomen. Hierdoor is de verkeersgeneratie lager dan de standaard CROW-kengetallen.

Uit de rekenresultaten voor zowel de realisatie als gebruiksfase blijkt dat geen resultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr op Natura 2000 gebieden worden berekend. Het voorgenomen plan vormt daarmee geen belemmering voor de instandhoudingsdoeleinden van het natura gebied.

Voorstel:

- Plantoelichting paragraaf 4.1.8.2.1 als volgt aan te passen;
Gelet op de beoogde bouwwerkzaamheden is door Aeriusscalculator.nl een stikstofberekening uitgevoerd (d.d. 20 maart 2025). De gehele rapportage is als Bijlage 6 Stikstofberekening Transformatie Mariakerk, Oldenzaal bijgevoegd. Hieronder wordt op de conclusie van de rapportage ingegaan. Conclusie stikstofrapportage: De Aeriusscalculator 2024 geeft als uitkomst van de berekening dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Voor het beschreven project ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie vindt dan ook geen meetbare verhoging van de depositie NOx plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en gebruik van de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De Aeriusscalculator 2024 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op natura 2000-gebieden voor het aspect stikstof. De uitkomsten van de berekeningen met de Aeriusscalculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen. Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.
- Bijlage 5 Stikstof van het ontwerpbestemmingsplan te vervangen door de Stikstofberekening, Transformatie Mariakerk, Oldenzaal, d.d. 20 maart 2025.

3. Volgens betrokkene voorziet het plan onvoldoende in bergingsmogelijkheden voor hemelwater.

Antwoord:

Planontwikkelingen moeten voldoen aan de uitgangspunten van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). In het GRP zijn de normen voor waterberging opgenomen, net als in de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

De 'planregel artikel 3 Gemengd' maakt de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. In 'artikel 4 Wonen' is die mogelijkheid echter abusievelijk niet opgenomen. Om de mogelijkheden voor waterberging ook binnen het (met de bestemming wonen aangeduide) zuidelijk plandeel open te houden moeten we ook artikel 4 op dit punt aanpassen.

Voorstel:

Bestemmingsplan aan passen door Artikel 4.1 wonen aan te vullen met: alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4. Volgens betrokkene voorziet het plan onvoldoende in realisatie parkeerplaatsen.

Antwoord:

Met het aangepaste inrichtingsplan wordt het aantal aan te leggen parkeerplaatsen opgehoogd naar 68 parkeerplaatsen. Dat aantal is in overeenstemming met de berekende parkeerbehoefte op de werkdag. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Oldenzaalse parkeernota. De planregels en plantoelichting worden aangepast op de aantallen parkeerplaatsen zoals weergegeven in het schetsontwerp groenstructuur.

Voorstel:

Bestemmingsplan aanpassen zoals voorgesteld bij zienswijze 1 punt 1.

5. Betrokkene verzoekt de gemeente om aan het bestemmingsplan een inrichtingsplan en een groenplan toe te voegen en zodanige bepalingen op te nemen dat afdwingbaar is om de plannen uitgevoerd en in stand te houden.

Antwoord:

Zoals bij punt 1 van zienswijze 1 is aangegeven wordt de voorwaardelijke verplichting uitgebreid met de groeninrichting. In de voorwaardelijke verplichting is ook een instandhoudingsplicht opgenomen. Op basis van de voorwaardelijke verplichting is de groeninrichting afdwingbaar.

Voorstel:

Het bestemmingsplan aan te passen met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting conform het voorstel in zienswijze 1.

6. Op grond van de punten 1 tot en met 4 voldoet het plan volgens de betrokkene niet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord:

Met het aangepaste groen- en inrichtingsplan worden extra parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Oldenzaalse parkeernota en is het aantal parkeerplaatsen in balans met de gewenste groeninrichting. Van het oorspronkelijke perceel blijft circa 30% als groen gehandhaafd waarmee wordt ingespeeld op de klimaatadaptiedoelstellingen. In combinatie met grasbetonverhardingen en groene daken wordt hier verder op ingespeeld. Al met al is sprake van een duurzame inrichting. Tevens wordt voldaan aan de normering voor stikstofdepositie. Met het aangepaste inrichtingsplan is sprake van een balans tussen bebouwing, verhardingen en groen en kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel:

Het bestemmingsplan aanpassen conform het voorstel in zienswijze 1.

Ambtelijke wijziging

De ontwikkelaar heeft inmiddels het bouwplan voor de zorgeenheden verder laten uitwerken. Bij toetsing aan het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het voorgestelde bouwvlak beperkingen oplevert met name ten aanzien van de inpassing van vluchttrappen. Door kleine aanpassingen aan de bouwgrenzen kan de geprojecteerde nieuwbouw geheel binnen het bouwvlak worden gesitueerd. De afstand van het hoekpunt van de zorgeenheden naar de Mariastraat blijft ongewijzigd.

Voorstel:

In de begrenzing van het bouwvlak een geleding aan te brengen van maximaal 2 meter.

In de vergadering van het politiek forum van 2 juni 2025 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 13 juni 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

G.A. Tiebot

P.G. Welman

Bijlagen

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling voormalige Mariakerk;
2. Regels ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling voormalige Mariakerk;
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling voormalige Mariakerk;
4. Bijlage 2 van de regels (nieuw) Schetsontwerp groenstructuur d.d. 31-10-2024;
5. Bijlage 6 van de toelichting (nieuw) Stikstofberekening Transformatie Mariakerk, Oldenzaal d.d. 20-3-2025;
6. Figuur 2.3 nieuwe situatie parkeren en groen d.d. 31-10-2024;
7. Zienswijzen 1 en 2 (geanonimiseerd)



De raad van de gemeente Oldenzaal, in vergadering bijeen op 23 juni 2025, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders over het ontwerpbestemmingsplan Mariakerk,

Gehoord
de inspreker tijdens het Politiek Forum over het ontwerpbestemmingsplan Mariakerk,

Overwegende dat

- met de voorgestelde aanpassing tegemoet wordt gekomen aan de wensen en opmerkingen van zowel de inspreker als de projectontwikkelaar,
- hiermee een langdurige bezwaarprocedure mogelijk voorkomen wordt,
- de aanpassing een beperkte ruimtelijke impact heeft en bijdraagt aan een zorgvuldige inpassing van het plan in de omgeving,

Besluit het ontwerpbesluit als volgt te wijzigen:

1. Bijlage 3 (Verbeelding ontwerpbestemmingsplan)

Het perceel gedeelte op de hoek van de Burgemeester Wallerstraat en de Mariastraat, gelegen aan de rand van het plangebied, de enkelbestemming te wijzigen van 'Wonen' naar 'Groen'. (Zie bijlage 06_Amendement_verbeelding groen).

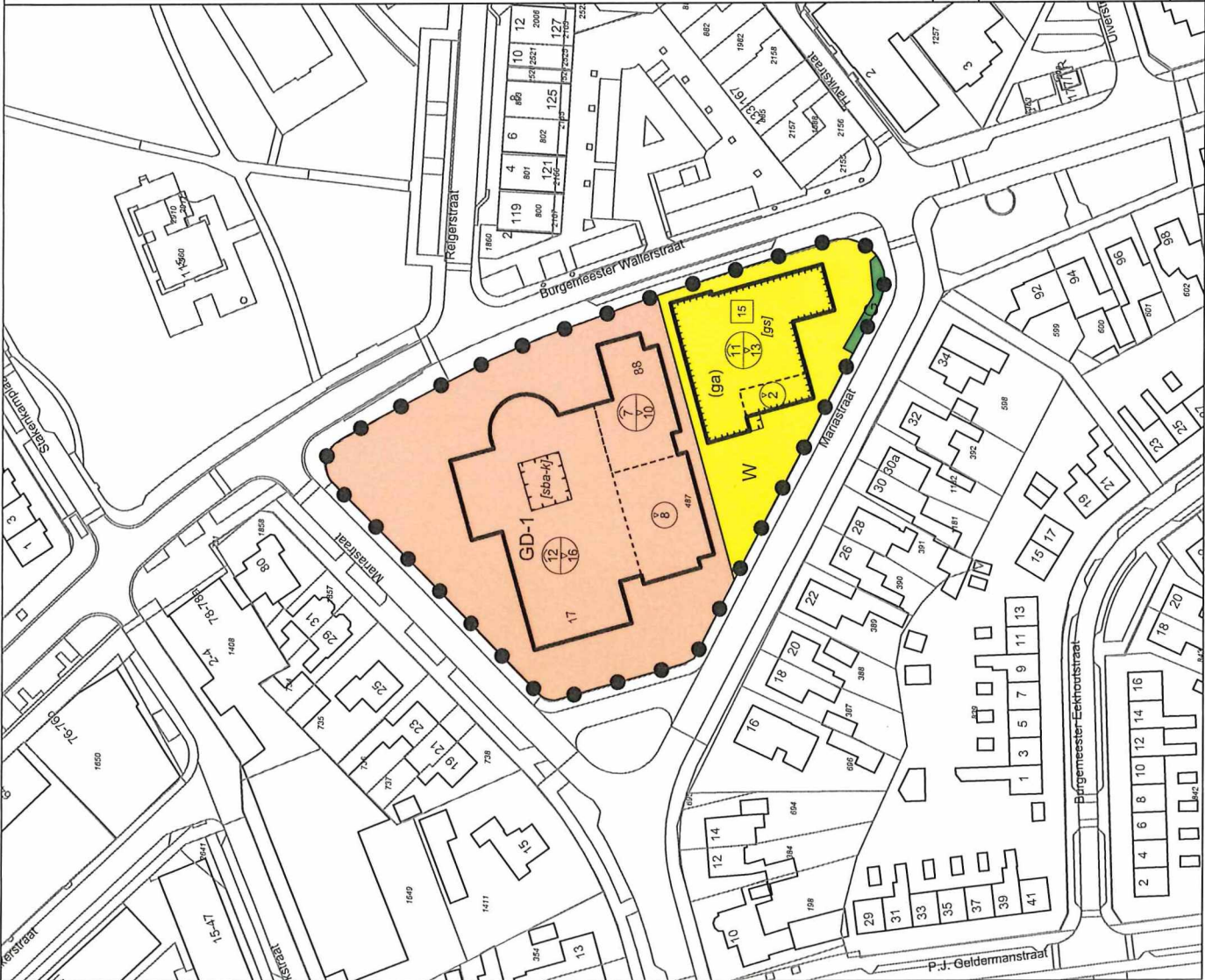
2. Bijlage 2 (Regels ontwerpbestemmingsplan)

De regels behorend bij de bestemming 'Groen' op te nemen in het plan. Hiertoe dient een nieuw artikel over de bestemming 'Groen' te worden toegevoegd, waarin de gebruiks- en bebouwingsregels voor dit deel van het plangebied worden vastgelegd.

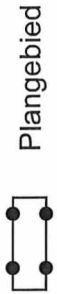
Dit artikel luidt als volgt: artikel 4 (Groen): de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. Parken en plantsoenen;
- c. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

Met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

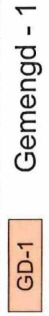


Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen



Gemengd - 1



Groen



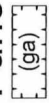
Wonen

Hoort bij raadsbesluit nr.
1469
van 23 juni 2025



W.K.

Funcieaanduidingen



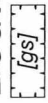
garage

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



gestapeld

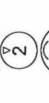


specifieke bouwaanduiding - kerktoren

Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden



maximum bouwhoogte (m)



maximum goothoogte (m)



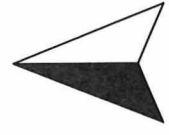
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:

Herontwikkeling Mariakerk

Gemeente Oldenzaal

Status: vastgesteld



Noordpijl

Get.:	Datum:
BrGIS bv	19-06-2025
Formaat:	Schaal:
A3	1:1000
Tekeningnummer:	
NL.IMRO.0173.BP07014-va01	



lycens

Nr. 1469

De raad van de gemeente Oldenzaal;



gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025, nr. V18/6, reg.nr. INTB-24-06317;

gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. Om aan de zienswijzen tegemoet te komen door de toelichting van het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
 - a. in de plantoelichting figuur 2.3 bovenaanzicht bebouwing te vervangen door het schetsontwerp (nieuwe situatie parkeren en groen) uit de groenstructuurschets;
 - b. de conclusie parkeeronderzoek, paragraaf 4.2.2 plantoelichting aanpassen. Het transformatieplan genereert zonder dubbelgebruik een parkeerbehoefte van 97 parkeerplaatsen. Met toepassing van dubbelgebruik wordt op de werkdag een parkeerbehoefte van 68 parkeerplaatsen berekend en op de werkmiddag een behoefte van 65 parkeerplaatsen. Op basis van het inrichtingsplan d.d. 31-10-2024 worden op eigen terrein 59 parkeerplaatsen aangelegd en in het openbare gebied 9 plaatsen, in totaal dus 68 parkeerplaatsen. Daarmee is de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in overeenstemming met de parkeerbehoefte en vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van dit plan;
 - c. plantoelichting paragraaf 4.1.8.2.1 als volgt aan te passen; Gelet op de beoogde bouwwerkzaamheden is door Aeriusmodel.nl een stikstofberekening uitgevoerd (d.d. 20 maart 2025). De gehele rapportage is als Bijlage 6 Stikstofberekening Transformatie Mariakerk, Oldenzaal bijgevoegd. Hieronder wordt op de conclusie van de rapportage ingegaan. Conclusie stikstofrapportage; De Aerius-calculator 2024 geeft als uitkomst van de berekening dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Voor beschreven project ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie vindt dan ook geen meetbare verhoging van de depositie NOx plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en gebruik van de boogde ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De Aerius Calculator 2024 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op natura 200-gebieden voor het aspect stikstof. De uitkomsten van de berekeningen met de Aerius-Calculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen. Het aspect stikstof vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk;
 - d. bijlage 5 Stikstof van het ontwerpbestemmingsplan te vervangen door de Stikstofberekening Transformatie Mariakerk, Oldenzaal.
2. Om aan de zienswijze tegemoet te komen door de regels van het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
 - a. de bestemmingsregel artikel 3.3.1 aanpassen. Voorwaardelijke verplichting groen en parkeren: Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen en onbebouwde gronden ten dienste van de in 3.1 opgenomen activiteiten zonder de aanleg binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan en instandhouding van de

- groenmaatregelen en aanleg van 59 parkeerplaatsen waarvan minimaal 15 plaatsen in een parkeerkelder conform het in Bijlage 2 opgenomen schetsontwerp groenstructuur;
- b. artikel 3.4 afwijken van de gebruiksregels als volgt aan te passen: 1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken met betrekking tot de oppervlaktenormering zoals bepaald in artikel 3.2.1 onder c, d en e mits dit geen verhoging van de parkeerbehoefte tot gevolg heeft. 2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde i 3.31 indien in plaats van de groenmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 2 schetsontwerp groenstructuur andere groene maatregelen worden getroffen mits het ruimtelijke kwaliteitsniveau gelijk blijft en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige waarden en functies;
 - c. schetsontwerp groenstructuur d.d. 31-10-2024 als Bijlage 2 bij de regels opnemen;
 - d. artikel 4.1 wonen aan te vullen met; alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding , tuinen en erven.
3. om tegemoet te komen aan de inbreng van de inspreker in het Politiek Forum over het ontwerpbestemmingsplan Mariakerk (en conform het aangenomen amendement):
- a. in bijlage 3 (Verbeelding ontwerpbestemmingsplan) het perceel gedeelte op de hoek van de Burgemeester Wallerstraat en de Mariastraat, gelegen aan de rand van het plangebied, de enkelbestemming te wijzigen van 'Wonen' naar 'Groen'. (Zie bijlage 06_Amendement_verbeelding groen);
 - b. in bijlage 2 (Regels ontwerpbestemmingsplan) de regels behorend bij de bestemming 'Groen' op te nemen in het plan. Hiertoe dient een nieuw artikel over de bestemming 'Groen' te worden toegevoegd, waarin de gebruiks- en bebouwingsregels voor dit deel van het plangebied worden vastgelegd. Dit artikel luidt als volgt: artikel 4 (Groen): de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. Groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b. Parken en plantsoenen;
 - c. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding;Met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.
4. In de verbeelding in de begrenzing van het bouwvlak aan de zijde van de Mariastraat een geleding aan te brengen van maximaal 2 meter.
5. Het bestemmingsplan Herontwikkeling voormalige Mariakerk, identificatienummer NL.IMRO.0173.BP07014-va01 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en conform beslispunt 3a gewijzigde verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 juni 2025

de plaatsvervangend griffier,



W. Knobben

de voorzitter,



P.G. Welman

Aldus geamendeerd tijdens de raadsvergadering van 23 juni 2025

de plaatsvervangend griffier,



W. Knobben