



Voorstel tot het gewijzigd vaststellen (reparatiebesluit ex artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht) van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige Mariakerk'

Aan de gemeenteraad

§ 1 Inleiding

In 2018 heeft het college van de gemeente Oldenzaal besloten om medewerking te verlenen aan een transformatieplan van de Mariakerk. De ontwikkeling omvat de transformatie van het kerkgebouw in maatschappelijke functies; 22 woonzorgeenheden en praktijkruimten, kantoorruimten en daghoreca. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de realisatie van een appartementencomplex met 15 eenheden en een parkeerkelder. Voor die ontwikkeling is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat vanaf 20 december 2023 tot en met 13 februari 2024 ter inzage heeft gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van die zienswijzen heeft het college besloten de raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is op 23 juni 2025 gewijzigd en goedgekeurd vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep aangetekend. Door het nemen van een reparatiebesluit op het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de belangen van appellant. Ten eerste wordt het schetsontwerp groenstructuur aangevuld, waarbij de maatregelen concreter zijn weergegeven. Ten tweede wordt de instandhouding van maatregelen nader vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

§ 2 Doel

Voorgesteld wordt de gemeenteraad een reparatiebesluit (ex artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht) te laten nemen, n.a.v. van het ingestelde beroep, om het bestemmingsplan 'herontwikkeling voormalige Mariakerk' opnieuw (gewijzigd) vast te stellen.

§ 3 Argumenten

1.1 *Het reparatiebesluit herstelt omissies in het bestemmingsplan zonder dat opnieuw een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen*

Artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) biedt de mogelijkheid om hangende het beroep gebreken uit het oorspronkelijke vaststellingsbesluit te repareren via een reparatiebesluit. Reparatiebesluiten zijn ambtshalve genomen besluiten naar aanleiding van het ingestelde beroep. De voorgestelde aanpassingen zijn ondergeschikte wijzigingen en leiden niet tot een wezenlijk ander plan. Daarom hoeft afdeling 3.4 Awb niet opnieuw te worden doorlopen. Met het reparatiebesluit blijft de voortgang van de ontwikkeling behouden en ontstaat een efficiënte afronding van het geschil.

1.2 *Het reparatiebesluit komt tegemoet aan de inhoud van het beroepschrift*

De voorgestelde aanpassingen sluiten aan op de ingediende beroepsgronden. De groenstrook in het schetsontwerp groenstructuur wordt plaatselijk verbreed van 2 meter naar 4 meter. Bovendien worden de groenmaatregelen concreter beschreven met betrekking tot soorten beplanting, aanplantmaten en de minimale maatvoering van nieuwe bomen. Deze wijzigingen passen binnen de bestaande planopzet. Daarnaast wordt de ommissie hersteld, dat de voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van afschermend groen alleen gekoppeld was aan de bestemming 'Gemengd 1'. Met het reparatiebesluit wordt deze verplichting alsnog gekoppeld aan de bestemming 'Wonen'. Daarmee sluit de regeling aan op de beoogde juridische borging van de maatregelen.

1.3 *Het reparatiebesluit beperkt verdere juridische procedure*

Met appellant is afgesproken dat het ingestelde beroep wordt ingetrokken na vaststelling van het reparatiebesluit. Daarmee beperkt de gemeente verdere juridische procedures en blijft de ontwikkeling van de voormalige Mariakerk uitvoerbaar.

Hieronder volgt een samenvatting van de beroepsgronden en een antwoord daarop. Vervolgens wordt per beroepsgrond een voorstel gedaan.

Beroepsgrond 1

1. Appellant voert aan dat de voorwaardelijke verplichting onterecht niet is gekoppeld aan de bestemming 'Wonen' waardoor de verplichting ontbreekt om afgeschermd groen, rond de nieuw te bouwen appartementen, te realiseren en in stand te houden.

Antwoord:

De opsteller van het bestemmingsplan had de voorwaardelijke verplichting om afschermend groen te realiseren en in stand te houden ook moeten koppelen aan de bestemming 'Wonen'. Per abuis is de voorgenoemde voorwaardelijke verplichting alleen gekoppeld aan de bestemming 'Gemengd 1', waardoor het niet op de goede plek in het bestemmingsplan is terechtgekomen zoals wel was beoogd.

Voorstel:

- In artikel 5.4.2. van de regels, de voorwaardelijke verplichting als volgt op te nemen:
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 5.1 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 bij de regels opgenomen schetsontwerp inclusief groenplan.

Beroepsgrond 2

1. Volgens appellant is het schetsontwerp inclusief groenplan (bijlage 2 van de regels) niet voldoende concreet en biedt het daarmee onvoldoende rechtszekerheid.

Antwoord:

Het schetsontwerp groenstructuur is opgesteld door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur, welke als bijlage 2 onderdeel is van de regels en als bijlage 1 onderdeel is van de toelichting van het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan 'herontwikkeling voormalige Mariakerk'. Er wordt uitgegaan van een groenstrook van 2 meter breed, echter is dat met de beoogde groenmaatregelen niet als zodanig uit te voeren. Met de plaatselijke uitbreiding naar 4 meter breed aan groenstrook, wordt tegemoet gekomen aan de gevraagde aanpassing in het beroepsschrift. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de beoogde planinvulling. Daarnaast zijn de groenmaatregelen zoals opgenomen in de legenda specifiek omschreven waarmee tegemoet wordt gekomen aan de gevraagde aanpassingen in het beroepsschrift. Dit ten aanzien van onder andere de soorten beplanting, aanplantmaten en de minimale maat van een nieuw te planten boom.

Voorstel:

Bijlage 2 van de regels (nieuw) Schetsontwerp groenstructuur d.d. 31-10-2024 te vervangen door bijlage 2 van de regels (gewijzigd) Schetsontwerp inclusief groenplan d.d. 17-2-2026.

§ 4 Kanttekeningen

n.v.t.

§ 5 Resultaten van overleg en inspraak (inclusief burgerinitiatief)

De ontwikkelaar heeft diverse bijeenkomsten georganiseerd voor alle stakeholders. Daarnaast hebben bewoners en direct omwonenden kans gekregen om te participeren over de invulling van het project. De bijeenkomsten hebben geresulteerd in een aanpassing van het ontwerp met betrekking tot de parkeersituatie, groeninrichting en tot de positie en functionele invulling van het appartementengebouw. Naar aanleiding van het ingestelde beroep heeft de ontwikkelaar overleg gehad met appellant om tegemoet te kunnen komen aan de belangen van appellant.

§ 6 Financiën

Aangezien met dit reparatiebesluit het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan op ondergeschikte punten wordt herzien is het verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dit reparatiebesluit heeft geen directe financiële consequenties voor de gemeente en kent geen andere financiële overwegingen dan bij vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom het besluit om geen exploitatieplan voor dit reparatiebesluit vast te stellen.

§ 7 Uitvoering

De gemeente is in eerste instantie belast met de procedurele planbegeleiding. De realisatie van het transformatieplan voor wat betreft het gebouwde deel als wel de terreininrichting geschiedt onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De aanpassing van het openbare gebied wordt uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

§ 8 Communicatie

Het collegebesluit wordt gepubliceerd op www.oldenzaal.nl/collegebesluiten. De portefeuillehouder is via team Communicatie beschikbaar voor een nadere toelichting. De indieners van de zienswijzen (hieronder valt ook appellant) in de ontwerpfasen van het bestemmingsplan worden dezelfde dag per post of e-mail over het besluit geïnformeerd. De stukken en het raadsbesluit ten aanzien van dit reparatiebesluit worden toegezonden aan de Raad van State.

Oldenzaal, 29 juni 2026

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

G.A. Tiebot

P.G. Welman

Bijlagen

1. Regels bestemmingsplan Herontwikkeling voormalige Mariakerk
2. Bijlage 2 van de regels (gewijzigd) Schetsontwerp inclusief groenplan d.d. 17-2-2026
3. Beroepsschrift en machtiging (geanonimiseerd)

Nr. 1560



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 juni 2026, nr. 24/4, reg.nr. INTB-26-07280;

gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. aan de beroepsgronden tegemoet te komen door de regels van het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
 - a. De voorwaardelijke verplichting op te nemen in de bestemmingsregels voor 'Wonen' in artikel 5.4.2. 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 5.1 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 bij de regels opgenomen schetsontwerp inclusief groenplan;
 - Bijlage 2 Schetsontwerp groenstructuur d.d. 31-10-2024 te vervangen door (gewijzigd) Schetsontwerp inclusief groenplan d.d. 17-2-2026;
2. het bestemmingsplan Herontwikkeling voormalige Mariakerk, identificatienummer NL.IMRO.0173.BP07014-va02 aldus gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte regels.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 juni 2026

De plaatsvervangend griffier,

W. Knobben

de voorzitter,

P.G. Welman