



Criteria voor subsidieverlening  
**Gevelverbetering**  
**Binnenstad Oldenzaal**



# **Gevelverbetering Binnenstad Oldenzaal**

**Criteria voor subsidieverlening**



## Inhoudsopgave

<b>1. Algemeen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Inleiding .....	3
1.2 Actieprogramma Binnenstad Oldenzaal .....	3
1.3 Projectgebied .....	4
<b>2. Beschrijving Situatie .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ruimtelijke karakteristiek .....	5
2.2 Cultuurhistorische waardenkaart.....	5
2.3 Ontwikkeling in het straatbeeld .....	6
2.4 Gevelverbeteringsplannen .....	8
<b>3. Subsidievoorwaarden.....</b>	<b>11</b>
3.1 Doelstelling .....	11
3.2 Overwegingen .....	11
3.3 Voorwaarden gevelverbetering .....	11

### Bijlage 1. Lijst Cultuurhistorisch waardevolle panden



# 1. Algemeen

## 1.1 Inleiding

Trends laten zien dat in Nederland het aantal winkels in binnensteden afneemt en ook niet meer terugkomt. Dit geldt ook voor Oldenzaal. Dit betekent dat er iets moet gebeuren in de binnenstad. Bijvoorbeeld winkels weer woningen laten worden. Dit bestrijdt niet alleen leegstand, maar bevordert ook de levendigheid in de stad. De gemeente wil zich inzetten voor een levendige, vernieuwende stad, waarbij betrokken inwoners meedoen. In de binnenstad ontstaan al volop goede initiatieven. Goede initiatieven die de leegstand bestrijden, het profiel van de stad versterken, de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en de binnenstad nog levendiger maken, kunnen een bijdrage ontvangen uit het Actieprogramma Binnenstad Oldenzaal.

Met deze subsidieregeling wil de gemeente een bijdrage leveren aan het bestrijden van leegstand, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het stimuleren van beleving en levendigheid in de binnenstad. Een van de middelen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (het verbeteren van de sfeer en uitstraling in de binnenstad) is het stimuleren van gevelverbetering. Aantrekkelijke straatwanden (met name historische gevelbeelden) bepalen de aantrekkingskracht van de stad.

## 1.2 Actieprogramma Binnenstad Oldenzaal

Het Actieprogramma Binnenstad Oldenzaal is in september 2015 door de raad vastgesteld. Het programma kent onder andere twee fysieke regelingen die strekken tot het bevorderen van een aantrekkelijke binnenstad.

### *Regeling 'Bestrijding Leegstand'*

De regeling 'Bestrijding Leegstand' heeft tot doel het verminderen of voorkomen van leegstand waardoor de leefbaarheid in het projectgebied verbeterd wordt en verloedering tegengegaan. Daarnaast is het doel van deze regeling om transformaties, met name in de aanloopstraten zoals deze in de detailhandelsvisie zijn aangegeven, te bevorderen om daarmee de aantrekkelijkheid van de straten te verhogen en de visuele kwaliteit en uitstraling van het vastgoed te vergroten.

### *Regeling 'Ruimtelijke kwaliteit'*

De regeling 'Ruimtelijke Kwaliteit' heeft als doel het door ondernemers/eigenaren gezamenlijk verbeteren van de sfeer en uitstraling van de binnenstad en daarbij ook op de gevelverbetering van individuele panden. Dit heeft betrekking op profilering, aantrekkingskracht, en (het gevoel van) veiligheid. Hierbij wordt vooral gestreefd naar het versterken van het Oldenzaals profiel met de focus op historie en erfgoed als een toeristisch trekpunt.

### *Subsidieregeling Actieprogramma Binnenstad Oldenzaal 2016*

Als onderdeel van het actieprogramma is in 2016 de subsidieregeling 'Actieprogramma Binnenstad Oldenzaal 2016' vastgesteld door de gemeenteraad.

Om in aanmerking te komen voor de regeling 'Bestrijding Leegstand' staat in artikel 7.c vermeld dat naast de transformatie ook de beeldkwaliteit van de gevel(s) verbeterd wordt.

De regeling 'Ruimtelijke Kwaliteit' gaat meer in op de verbetering van de gevel als individueel pand als voor de gehele straat. In artikel 8.d staat vermeld dat het in geval van gevelverbetering gaat om verfraaiing die, met schriftelijke goedkeuring van de pandeigenaar met name bevestigd wordt aan de gevels/panden.

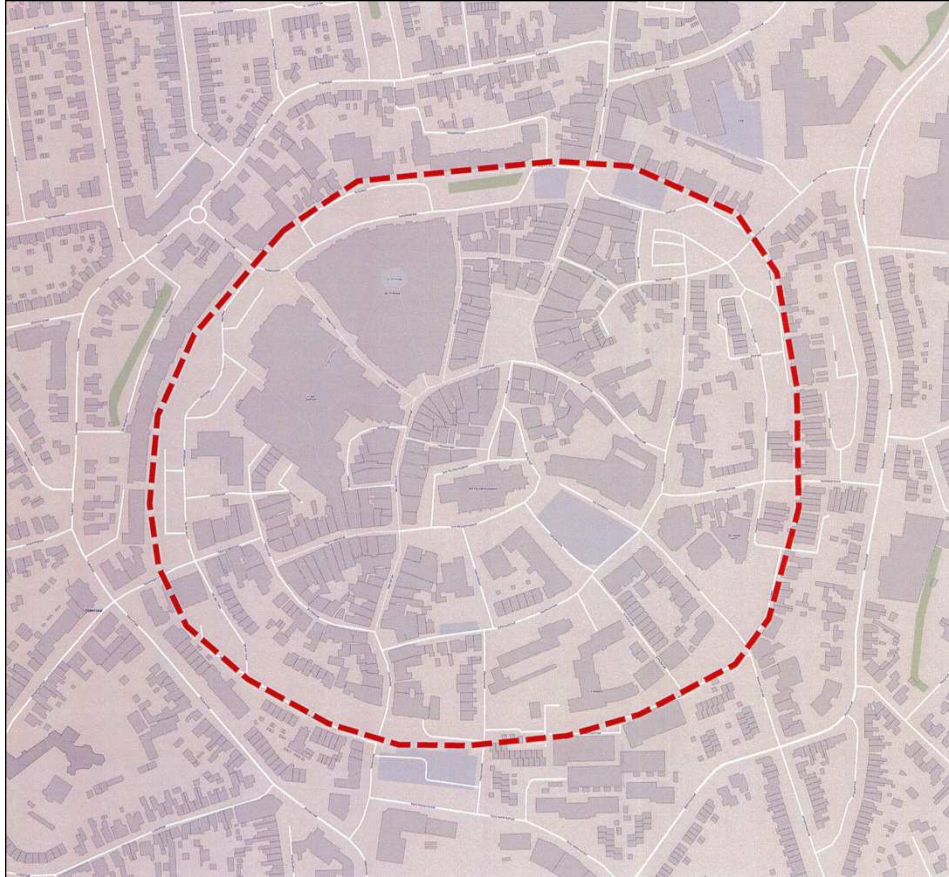
Een definitie van gevelverbetering is niet bepaald. Artikel 8.d letterlijk lezend kan de conclusie worden getrokken dat een aanpassing van de gevel niet onder de regeling valt maar dat het gaat om het bevestigen van verfraaiingen aan de gevel.

Voorts betekent de subsidieregeling dat transformatie leegstand gepaard dient te gaan met de verbetering van de beeldkwaliteit van de gevel.

### 1.3 Projectgebied

Het projectgebied betreft de historische binnenstad van Oldenzaal en dan vooral het gebied gelegen binnen het singelpark zoals beschreven in het 'actieprogramma binnenstad'.

Alle panden komen in het gebied komen in principe in aanmerking voor de subsidieregeling. Voorwaarde is wel dat het plan voldoet aan de in dit document beschreven criteria.



*Afbeelding Projectgebied Actieprogramma Binnenstad Oldenzaal*



## **2. Beschrijving Situatie**

### **2.1 Ruimtelijke karakteristiek**

De historische binnenstad betreft het centrum en de historische kern van Oldenzaal. De kern is ontstaan rondom de St. Plechelmusbasiliek, waarop het fijnmazige en gebogen stratenpatroon werd georiënteerd. De zichtlijnen naar de toren van de basiliek vormen hierdoor een belangrijk aspect voor de beleving van de binnenstad van Oldenzaal.

De begrenzing van de stad bestond in de late middeleeuwen uit een stadsmuur en een binnen- en buitengracht welke voorzien was van bastions; de stadswallen. Binnen de stadsmuur verbonden verscheidene radiale wegen de basiliek via drie toegangspoorten met het vroegere 'buiten'. De verdedigingswerken zijn weliswaar allemaal verdwenen, maar de vestigstructuur met de hoogteverschillen zijn nog altijd zichtbaar in het huidige stadsbeeld van Oldenzaal.

In de huidige binnenstad wordt het fijnmazig stratenpatroon afgewisseld door een drietal pleinruimtes; de intieme Grote Markt (gemeentelijk monument) en de grootschaliger Ganzenmarkt en St. Plechelmusplein met de forse bebouwing van het stadhuis en de St. Plechelmusbasiliek. De zichtlijnen naar de toren van de basiliek zijn een belangrijk aspect bij de beleving van het centrum van Oldenzaal. De gebogen, afwisselden gevelwanden geven een gevarieerd beeld. De gevelwanden zijn nagenoeg gesloten, hebben een oriëntatie op de straat en volgende een wisselende rooilijn. Het zuidoosten van de binnenstad heeft een meer open karakter doordat de straatprofielen ruimer zijn en door de aanwezigheid van groenruimten zoals (binnen-)tuinen en plantsoenen.

De gemiddelde gevelbreedte van 8 meter wordt bepaald door de oorspronkelijke verkaveling met smalle percelen. De individuele bebouwing kenmerkt zich door een verticale gevelopbouw van twee bouwlagen met kap en een doorgaans haaks op de straat gerichte nok. De hoogten van de bouwlagen, de goot- en nokhoogten en de vorm van de kap variëren per pand. De eenheid die door deze diversiteit ontstaat wordt gezien als waardevol, waarbij de smalle, individuele gevels moeten worden gekoesterd. Gevels zijn vaak rijk gedecoreerd en bestaan veelal uit baksteen met aardkleuren. Voor de daken zijn rode of grijze gebakken pannen of leien gebruikt.

Behalve de vele bomen, heesters en gras in de singel zijn van de oudsher belangrijke linden rondom de St. Plechelmusbasiliek, de bomenstructuur van de Ganzenmarkt en het groen rondom de Paradijsstraat (stadstuinen) bepalend voor het groene beeld van het centrum. Incidentele bomen en het privé-groen van de particuliere tuinen dragen bij aan dit beeld.

### **2.2 Cultuurhistorische waardenkaart**

In maart 2015 is door het college de cultuurhistorische waardenkaart van Oldenzaal vastgesteld. De kaart is opgezet als een informatieve kaart met de karakterisering en waardering van onder andere het cultuurlandschap, cultuurhistorische objecten en elementen, gebouwde monumenten en karakteristieke gebouwen en erven. De kaart en de bij behorende informatie een onderlegger voor het cultuurhistorische beleid van de gemeente Oldenzaal.

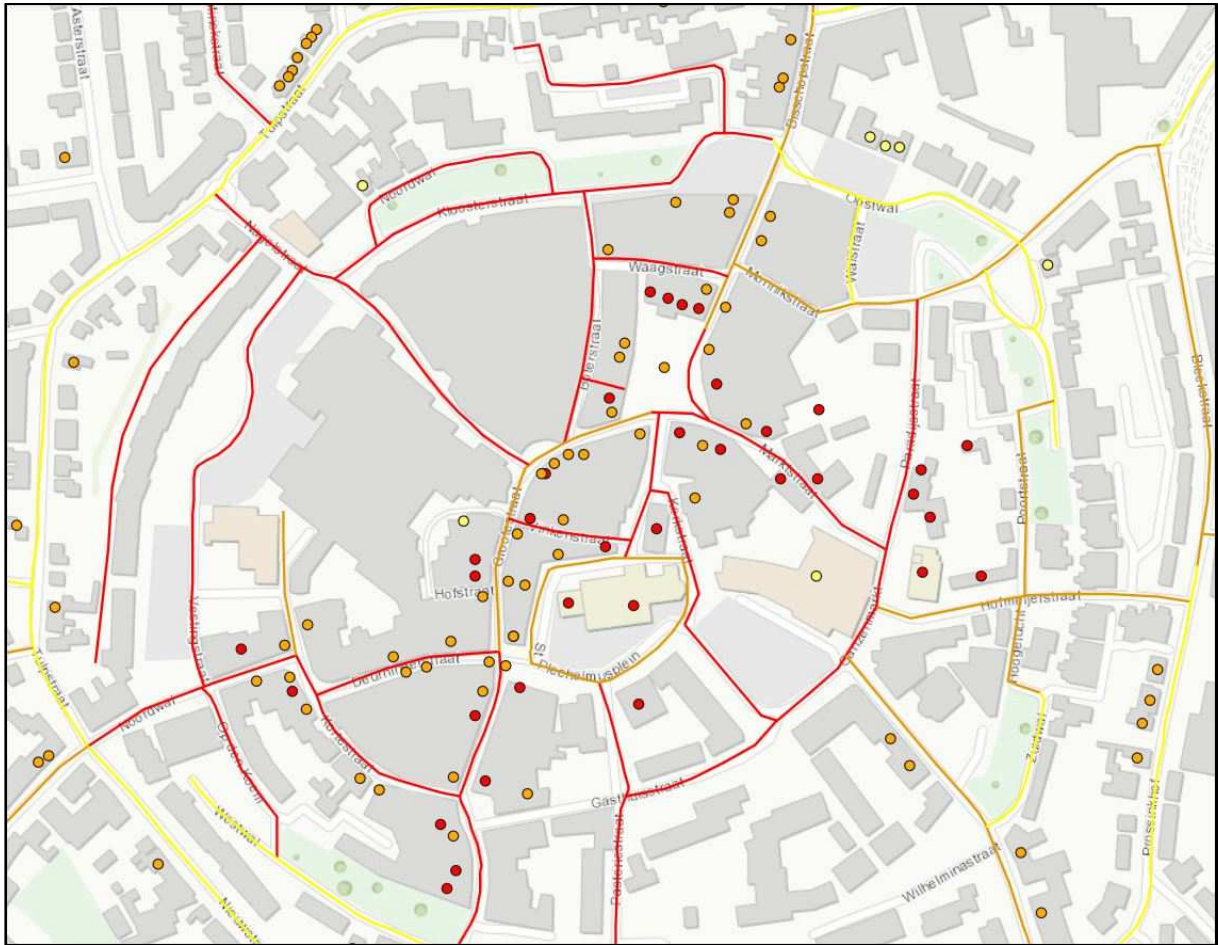
Voor de waardering van de elementen en structuren zijn de volgende selectiecriteria gebruikt:

- Kenmerkendheid/representativiteit
- Samenhang;
- Zichtbaarheid;
- Gaafheid;
- Zeldzaamheid.

Op basis van inventarisatie en veldwerk is gewaardeerd in drie niveaus:

1. Van zeer hoge waarde (rijks en gemeentelijke monumenten);
2. Van hoge waarde (panden Monumenten Inventarisatie Project niet zijnde een rijks of gemeentelijk monument worden als karakteristiek gezien);

### 3. Van Waarde.



Afbeelding Cultuurhistorische Waardenkaart

### 2.3 Ontwikkeling in het straatbeeld

Na het einde van de Tweede wereldoorlog in 1945 werd de wederopbouw en de economische vooruitgang ingezet. Voor Oldenzaal betekende dat grote aantallen onbewoonbaar verklaarde woningen werden gesloopt. Zo werden de wallen ontdaan van woningen ten behoeve van parkeren en groen, straten transformeerden naar winkelstraten (o.a. Deurningerstraat, Steenstraat, Grotestraat en Bisschopsstraat) werden zelfs woonbuurten afgebroken (zoals In den Vijfhoek en Driehoek) ten faveure van overdekte winkelcentra. In de eerder genoemde straten werden de veelal als woning in gebruik zijnde panden omgezet c.q. verbouwd naar winkelpanden waarbij de begane grond als winkelruimte werd ingericht met een bijbehorende nieuwe winkelpui en de verdieping de functie kreeg van een bovenwoning. Voorts werden enkele één laags panden voorzien van een schijngewel aan de straatkant om de indruk van een tweede bouwlaag te wekken.

Door al deze ingrepen is de samenhang in het oorspronkelijk gevelbeeld veelal teniet gedaan. Dit kan zelfs tot een 'verrommelde' straatwand leiden waarbij de oude panden nog nauwelijks zichtbaar zijn en de oorspronkelijk sfeer c.q. het historische karakter van de straat is aangetast.

#### *Luifel:*

In de vorige eeuw werden bij winkels veelal luifels aangebracht aan de gevels zowel voor reclame-uiting als ter comfortverbetering(overdekt) van het winkelend publiek. In extreme gevallen leidde dit zelfs tot het deels overlufen van de Grote Markt. Luifels kunnen een storend element vormen in de relatie van beneden- en bovenverdieping en kunnen meerdere luifels bij elkaar een rommelig straatbeeld vormen. In de loop der tijd zijn er echter ook al weer veel luifels verdwenen.



### *Winkelpui:*

Bij de transformatie van een woonhuis naar winkelpand is veelal de relatie tussen begane grondlaag en verdieping verloren gegaan. Door de wens van de ondernemers om de producten zoveel mogelijk te kunnen etaleren zijn destijds hele puien op de begane grond vervangen door grote etalages en ruime entrees waardoor de relatie tussen beneden en boven verdween. Daarmee werd uiteindelijk ingeboet op de kwaliteit van het historische karakter van de straat/stad.



### *Schijngevel:*

Door de economische voorspoed in de 2<sup>e</sup> helft van de vorige eeuw werd het winkelareaal ook uitgebreid. Om tegemoet te komen aan het gewenste intieme karakter van de winkelstraat werden panden zonder bovenverdieping voorzien zogenaamde schijngevels. Vormgeving en materiaalgebruik laten nog eens te wensen over bij gevels.

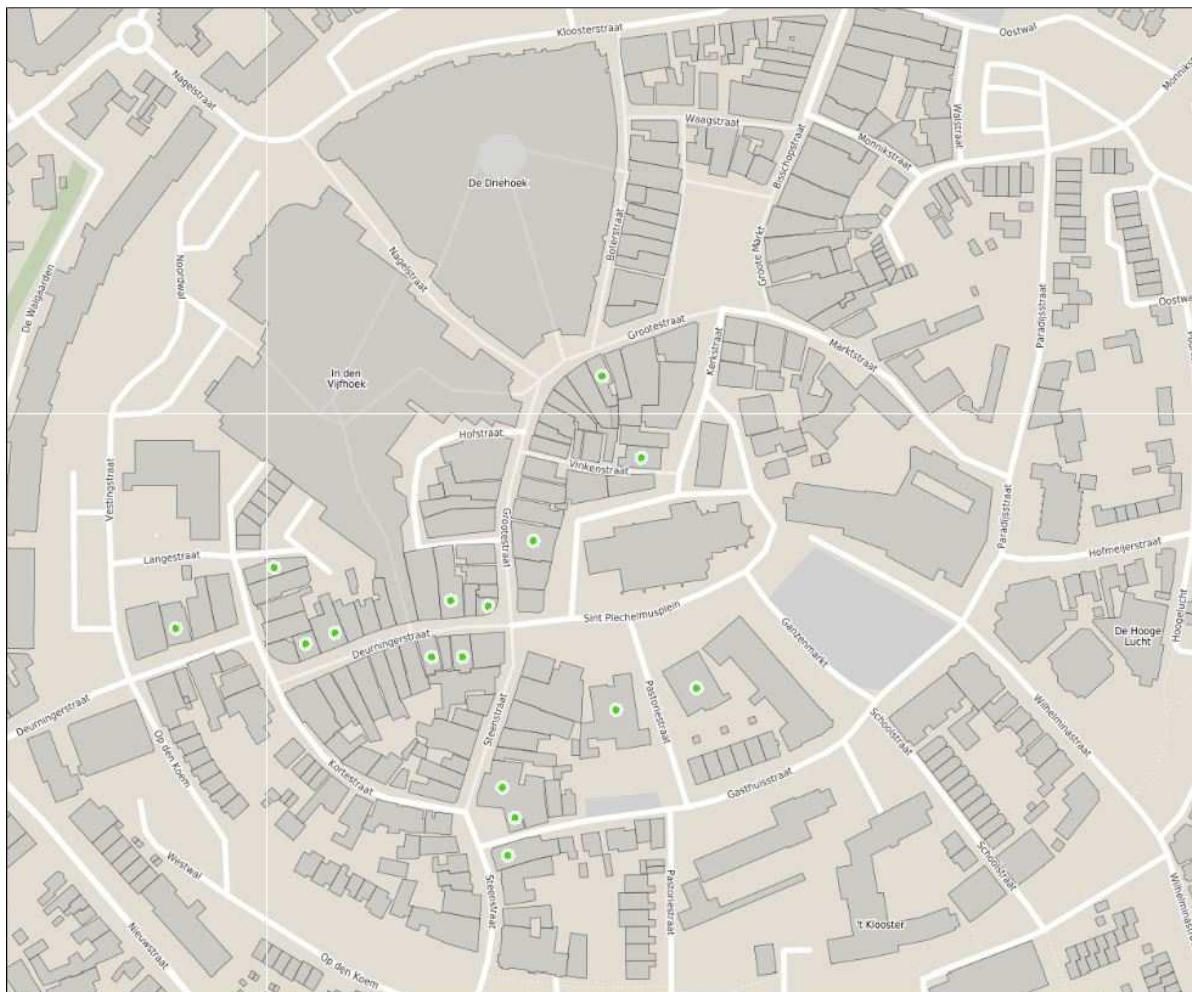




## 2.4 Gevelverbeteringsplannen

De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de panden waar gevelverbeteringsplannen zijn uitgevoerd of in voorbereiding zijn op basis het eerste Actieprogramma Binnenstad Oldenzaal. Uit de afbeelding is af te lezen dat de gevelverbeteringsplannen tot nog toe voornamelijk betrekking hebben op de Deurningerstraat.

De verbeteringsplannen zijn divers van aard van het plaatsen van een nieuwe gevel, het terugbrengen van details, de relatie terugbrengen in boven- en benedengevel tot aan verbetering van pleisterwerk.



Afbeelding locaties uitgevoerde of in voorbereiding zijnde gevelverbeteringsplannen

De navolgende afbeeldingen tonen enkele oude en nieuwe gevels als gevolg van uitgevoerde gevelverbeteringen.



*achterstallig gevelonderhoud herstel pleisterwerk en schilderwerk*



*herstel bouwvallige gevel*



*aanpassen winkelpui en verwijderen luifel*





*herstel relatie boven- en benedengevel en toepassen plint*



*afstemming winkelpui van 2 units binnen één pand*

### **3. Subsidievoorwaarden**

#### **3.1 Doelstelling**

Op basis van het Actieprogramma Binnenstad Oldenzaal kan als doelstelling worden geformuleerd: Het verbeteren van de aantrekkingskracht van de historische binnenstad door het creëren van aantrekkelijke straatwanden door het terugbrengen van 'historische' gevels en het zorgdragen voor samenhangende gevelbeelden bij de overige panden; niet zijnde monumenten.

#### **3.2 Overwegingen**

Het Actieprogramma Binnenstad heeft de binnenstad op velerlei gebied verbetering gebracht; van beleving tot aan fysieke maatregelen. Het college van burgemeester en wethouders heeft dan ook besloten om het actieprogramma te verlengen, weliswaar met een kleiner budget.

Terugkijkend naar de regeling en uitvoering vraagt dat op enkele punten om een heroverweging:

- Gevelverbeteringen zijn aan diverse panden aangebracht; van een pand zonder cultuurhistorische waarde tot aan een gemeentelijk monument, wellicht is ook onderscheid te maken in het toe te kennen subsidiebedrag tussen wel of geen cultuurhistorische waarde van het pand gelet op de focus op historie;
- De aard van de gevelverbetering is divers; van min of meer 'gevelonderhoud' tot aan gevelaanpassing in het herstel van de relatie tussen boven en beneden;
- De uitgevoerde gevelverbeteringen verschillen nogal in de toegevoegde waarden als het gaat om de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van zeer beperkt tot relatief groot. Bij enkele plannen was reeds sprake van een kwalitatief goede gevel, een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is in die omstandigheid niet aan de orde voor wat betreft de gevelkwaliteit.
- In het Actieprogramma Binnenstad Oldenzaal 2016 c.q. de bijbehorende subsidieregeling zijn de voorwaarden voor gevelverbetering/gevelverfraaiing niet duidelijk afgebakend. Deze zijn namelijk beperkt tot de bepaling van een verhoogde aantrekkingskracht.
- In de subsidieregeling wordt in het geval van leegstand de voorwaarde gesteld; de verbetering van de beeldkwaliteit van de gevel. Bij een esthetisch waardevolle gevel mist die eis haar doel.

Het bovenstaande leidt tot het stellen van nadere voorwaarden met betrekking tot gevelverbetering en tot aanpassing van de subsidie regeling Leegstand.

#### **3.3 Voorwaarden gevelverbetering**

Om in aanmerking te kunnen komen voor de subsidieregeling Gevelverbetering Binnenstad Oldenzaal dient het verbeteringsplan aan het onderstaande te voldoen:

- a) Het gevelverbeteringsplan dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad waarbij er sprake dient te zijn van een substantiële verbetering in vormgeving en materiaalgebruik ten opzichte van de bestaande situatie door uitvoering van een van de navolgende maatregelen;
  - Het verwijderen van luifels;
  - De relatie tussen beneden- en bovengevel dient zoveel mogelijk te worden hersteld door bijvoorbeeld:
    - Het doortrekken van de zij- en middenpenanten tot op straatniveau;
    - Eenduidig materiaal- en kleurgebruik in beneden- en bovengevel;
    - Afstemming gevelindeling tussen boven- en benedengevel;
  - Het terugbrengen van originele (historische-) details in de gevel;

- Het toepassen van een plint als beëindiging van de gevel;
- Het vervangen van een 'schijngevel' door een functionele gevel passend binnen de ruimtelijke karakteristiek;
- Het 'openen' van de etalage en raam, dus geen dichtgeplakte openingen;
- Het terugbrengen van de parcellering in samengestelde gebouwen;
- Bij 2 of meer winkels in één pand de afzonderlijk units op elkaar laten aansluiten in de geest van het pand;
- Overige gevelherstelwerkzaamheden van reconstructieve aard; niet zijnde regulier onderhoud
- Terugbrengen van reclame-uitingen bijvoorbeeld door gebruik van losse letters in plaats van grote borden.

Ad a. Als materiaalgebruik dient zoveel mogelijk te worden uitgegaan van natuurlijk materiaal als hout, baksteen, natuursteen en glas.



## Bijlagen



## Bijlage 1. Lijst cultuurhistorisch waardevolle panden

<b>Rijksmonumenten</b>	
straat	huisnummer
Kerkstraat (vm. stadhuis)	9
Groote Markt	19
Groote Markt	21
Marktstraat (Michorishuis)	10
Marktstraat (koetshuis)	13
Marktstraat (Palthehuis)	13
Marktstraat (J.W. Racerhuis)	15
Paradijsstraat	2
Paradijsstraat	4
Paradijsstraat	6
St. Plechelmusplein (basiliek)	4
St. Plechelmusplein (toren)	4

<b>Gemeentelijke monumenten</b>	
straat	huisnummer
Deurningerstraat	32
Deurningerstraat	27
Ganzenmarkt (Hofkerk)	9
Grootestraat	13
Grootestraat	21
Grootestraat	22
Grootestraat	24
St. Plechelmusplein	6
Hofmeijerstraat	1-15
Poortstraat	70
Groote Markt	1
Groote Markt	4
Groote Markt	17
Groote Markt	23
Marktstraat	2
Marktstraat	6
Steenstraat	1
Steenstraat	4
Steenstraat	17
Steenstraat	22
Steenstraat	28
St. Plechelmusplein/ Vinkenstraat	20/1-3

<b>Overige waardevolle panden</b>	
straat	huisnummer
Langestraat	4-4a
Deurningerstraat	28
Deurningerstraat	12
Deurningerstraat	4-4a
Deurningerstraat	2
Deurningerstraat	29-31c

Deurningerstraat	29a-31-31a
Deurningerstraat	25-25a
Deurningerstraat	11
Deurningerstraat	7a-7-9
Deurningerstraat	1-1a
Steenstraat	2-2a-2b
Steenstraat	16-18
Steenstraat	24
Kortestraat	5-5a
Kortestraat	11
Gasthuisstraat	3
Grootestraat	26
Grootestraat	31
Grootestraat	23
Grootestraat	13
Grootestraat	9
Grootestraat	7-7a
Grootestraat	5-5b
Kerkstraat	2
Kerkstraat	11
Marktstraat	4
Marktstraat	5
St. Plechelmusplein	12
St.Plechelmusplein	18
Groote Markt	5-7
Groote Markt	9
Groote Markt	14
Bisschopsstraat	4
Bisschopsstraat	16-16a
Bisschopsstraat	22-22a-22b
Bisschopsstraat	1-3
Bisschopsstraat	13a
Bisschopsstraat	15a
Kloosterstraat	5
Waagstraat	12
Hofstraat	16a
Wilhelminastraat	6-8
Wilhelminastraat	10-12
Ganzenmarkt	1





Bezoekadres Ganzenmarkt 1  
Postadres Postbus 354  
7570 AJ Oldenzaal  
Telefoon (0541) 58 81 11  
E-mail [info@oldenzaal.nl](mailto:info@oldenzaal.nl)  
Internet [www.oldenzaal.nl](http://www.oldenzaal.nl)