GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Usselerrietweg 46-50		
Portefeuillehouder	Marc Teutelink agendaletter F		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	12 maart 2024
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2400007430

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de zienswijzereactienota zoals opgenomen in de bijlage ‘Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen’.
2. het bestemmingsplan "Usselerrietweg 46 – 50” met de daarbij behorende regels, toelichting, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20115-0003 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Zorgaanbieder Stichting Surplus is eigenaar van de percelen Usselerrietweg 46 en 50 in Enschede. Op nummer 50 is de Forelderij gevestigd. Op deze locatie werd jarenlang een forellenvijver met ondersteunende horeca en pluktuin geëxploiteerd. De eigenaar is inmiddels gestopt met de exploitatie van de forellenvijvers en wil alleen de horeca voortzetten als lunchroom, restaurant en incidenteel voor feesten en partijen. Daarmee is er geen sprake meer van ondersteunende horeca aan het vissen, maar van reguliere horeca .Samen met de pluktuin werken er in de horeca dagelijks mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
Reguliere horeca is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.
Direct naast de Forelderij (op nummer 46) beheert zorgaanbieder Stichting Surplus 13 zogeheten paradijsvogelwoningen. Dit zijn kleinschalige losstaande woonunits. Hier wonen mensen met vaak verschillende aandoeningen of beperkingen, veelal in combinatie met verschillende levensproblemen. Een begeleider van Stichting Surplus is 24/7 aanwezig voor toezicht en ondersteuning. De paradijsvogelwoningen (hierna zorgwoningen) zijn in 2017 gerealiseerd als pilot voor een periode van 10 jaar. De omgevingsvergunning geldt tot maart 2027. Gebleken is dat de rustige, prikkelarme en groene omgeving geschikt is als stabiele woonplek voor de doelgroep. Surplus heeft daarom de wens om deze woonfunctie permanent op deze locatie te vestigen. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is een bestemmingsplan opgesteld, waarin een passende juridisch-planologische regeling is opgenomen voor zowel de locatie van de paradijsvogelwoningen als de horeca/pluktuin en visvijvers.

Publieksvriendelijke samenvatting
Zorgaanbieder Stichting Surplus is eigenaar van de percelen Usselerrietweg 46 en 50 in Enschede. Op nummer 50 is de Forelderij gevestigd. Op deze locatie werd jarenlang een forellenvijver met ondersteunende horeca en pluktuin geëxploiteerd. Inmiddels is gestopt met de exploitatie van de forellenvijvers en is het plan om de horeca voort te zetten als lunchroom, restaurant en incidenteel voor feesten en partijen (reguliere horeca).
Daarnaast is het plan om 14 zogeheten paradijsvogelwoningen, gelegen op Usselerrietweg 46, permanent toe te staan. In deze paradijsvogelwoningen (=zorgwoningen) wonen onder 24/7 begeleiding mensen met vaak verschillende psychisch sociale beperkingen, veelal in combinatie met verschillende levensproblemen.
De paradijsvogelwoningen zijn in 2017 gerealiseerd als pilot voor een periode van 10 jaar, middels een tijdelijke omgevingsvergunning. Gebleken is dat de rustige, prikkelarme en groene omgeving geschikt is als stabiele woonplek voor de doelgroep. Het permanent vastleggen van deze functie in het bestemmingsplan is gewenst. Om deze redenen is een bestemmingsplan opgesteld, waarin een passende juridisch-planologische regeling is opgenomen voor zowel de locatie van de paradijsvogelwoningen als de horeca, pluktuin en visvijvers. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze heeft aanleiding gegeven de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Vanuit onze strategische opgaven en de doelen vanuit de Woonvisie is het plan passend en wordt concreet uitvoering gegeven aan het beleid. Enschede wil een inclusieve stad zijn. Dat betekent dat inwoners ongeacht eventuele beperkingen naar vermogen mee kunnen blijven doen; erbij blijven horen. Belangrijke onderdelen van de inclusieve opgave liggen op het terrein van het woonbeleid. Met de Woonvisie dragen we onder meer bij aan de volgende ambities: samen de stad en de inwoners in hun kracht zetten, de kosten van zorg betaalbaar houden en waar mogelijk nieuwe problemen voorkomen. Het centrale doel is dat iedere inwoner passend kan wonen met wanneer nodig (tijdelijke) ondersteuning en zorg. Het bestemmingsplan maakt het zo zelfstandig wonen van kwetsbare inwoners mogelijk.

Argumenten
1.1 Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Tijdens de terinzageleggingtermijn is één zienswijze ingediend. In de zienswijze zijn een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over het houden van maximaal 8 feesten en partijen. De zienswijze is beantwoord in de Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen'. Deze nota is als bijlage bijgevoegd.

2.1 Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels aangepast
Naar aanleiding van de zienswijze zijn de specifieke gebruiksregels aangevuld. Hiermee wordt verder verduidelijkt in welke situatie er in ieder geval gesproken kan worden van een overtreding van het bestemmingsplan. Door de aanvulling van de regels is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2 Het plan past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid
Het plan is voor vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Overijssel. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Het plan voor de zorgwoningen past binnen de Woonvisie (zie de kop 'gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven') en draagt bij aan realisatie van de doelstellingen van dit beleid.

De locatie van de visvijvers, dagbesteding en daarbij behorende horeca wordt opnieuw ingericht en krijgt een gewijzigde functie. Het initiatief draagt bij aan het recreatieve aanbod en horeca-aanbod in het buitengebied en past binnen de Retailvisie.
In de Gids Buitenkans 2022 is specifiek beleid opgenomen ten aanzien van zorginitiatieven. Het plan voor het permanent mogelijk maken van de paradijsvogelwoningen voldoet hieraan.

2.3 De paradijsvogelwoningen voorzien in een behoefte
In de afgelopen periode is gebleken dat de zorgwoningen goed functioneren voor de doelgroep. De behoefte/vraag naar huisvesting in een paradijsvogelwoning inmiddels groter is dan het aanbod.

2.4 Er wordt een maatwerkvoorschrift opgelegd voor geluid
Het bestemmingsplan maakt tevens mogelijk dat maximaal 8 keer per jaar een feest of partij met versterkte muziek mag worden gehouden, onder de voorwaarde dat een maatwerkvoorschrift in werking is. Het college is het bevoegd orgaan om te besluiten op het maatwerkvoorschrift. Gezien de samenhang met het bestemmingsplan is wel het voorbehoud bij besluitvorming opgenomen dat het maatwerkvoorschrift alleen opgelegd indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Risico's
n.v.t.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Er is geen sprake van een bouwplan waarvoor een exploitatieplan vereist is.
Kostenverhaal van de procedure van het bestemmingsplan vindt plaats via de legesverordening. Daarnaast is een planschadevergoedingsovereenkomst ondertekend waarin wordt geregeld dat de eventuele kosten van planschade voor rekening van de aanvrager zijn.

Afweging en alternatieven
Alternatief is om geen bestemmingsplan vast te stellen waarin de functies en bouwmogelijkheden van beide percelen worden vastgelegd.

De paradijsvogelwoningen mogen op grond van de tijdelijke omgevingsvergunning nog tot maart 2027 blijven staan. Indien geen herziening van het bestemmingsplan wordt vastgesteld zijn de paradijsvogelwoningen na die datum niet meer toegestaan en moeten deze worden verwijderd.
Het opnieuw verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning is niet mogelijk. De omgevingsvergunning is verleend voor 10 jaar (tot maart 2027). Dit is ook het maximum op grond van de wet. De termijn kan dus niet verlengd worden. Om het gebruik op deze locatie voort te kunnen zetten is het nodig om de situatie permanent vast te leggen. Het opnemen van beide percelen in één bestemmingsplan is een passende oplossing.

Duidelijk is dat de situatie goed functioneert en er een behoefte is aan deze vorm van (zorg)wonen.
Ten aanzien van het perceel van de horeca (met pluktuin en vijvers) en dagbesteding die plaatsvindt geldt dat deze functie ondersteunend is aan de paradijsvogelwoningen (en andersom).
Vanuit onze doelen als inclusieve stad en ander beleid zoals de Gids Buitenkans 2022 is het vastleggen van de mogelijkheden in een bestemmingsplan dus een logische keuze.

Participatie
Omwonenden zijn betrokken bij het plan. Op 25 september 2023 is uitleg gegeven over het bestemmingsplan tijdens een informatiebijeenkomst.
Daarnaast hebben op 22 mei en 26 juni 2023 bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden ten aanzien van de paradijsvogelwoningen. De eerste bijeenkomst in mei heeft plaatsgevonden in verband met klachten van omwonenden over overlast door en ontstane situaties door bewoners van de paradijsvogelwoningen. Daarnaast leefden er allerlei vragen omtrent de invulling van het project. Naar aanleiding daarvan zijn nadere afspraken tussen de omwonenden en aanvrager gemaakt**.** Ook heeft de aanvrager aan de omwonenden beter bekend gemaakt hoe zij bereikbaar zijn bij vragen en klachten.

De Buurtkring Usselo is geïnformeerd over het plan. Zij hebben schriftelijk gereageerd en een vertegenwoordiger heeft de informatiebijeenkomst van 25 september 2023 bijgewoond. De Buurtkring heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Communicatie
Aanvrager heeft ingestemd met de inhoud van het bestemmingsplan.

Vervolg
De gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze zes weken ter inzage gelgd. Belanghebbenden en de indiener van een zienswijze kunnen tijdens deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt aangekondigd in de Huis aan Huis en het Gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl/ regels op de kaart.

Bijlagen
- Verbeelding bestemmingsplan Usselerrietweg 46-50
- Regels en bijlage regels Usselerrietweg 46-50
- Toelichting en bijlagen toelichting bestemmingsplan Usselerrietweg 46-50
- Maatwerkvoorschrift en afweging
- Nota samenvatting en beantwoording zienswijze Usselerrietweg 46-50 (anoniem)
- Zienswijze (anoniem)

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker