

Voorstel Gemeenteraad E

Onderwerp	Omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het vestigen van een woonzorginstelling met 24 woonzorgappartementen (beschermd wonen) in de voormalige Apostel Thomaskerk aan de Thomas de Keyserstraat 20 te Enschede.		
Portefeuillehouder	Harmjan Vedder agendaletter (E)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	22 mei 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500013706

Wij stellen u voor te besluiten om:

Positief te adviseren omtrent de ontwerp omgevingsvergunning voor het vestigen van een woonzorginstelling met 24 woonzorgappartementen (beschermd wonen) in de voormalige Apostel Thomaskerk aan de Thomas de Keyserstraat 20 te Enschede.

Inleiding en voorgeschiedenis

Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vestigen van een zorginstelling met 24 woonzorgappartementen (beschermd wonen) in de voormalige Apostel Thomaskerk aan de Thomas de Keyserstraat 20 te Enschede. Op de locatie zal 24-uurs-zorg, structuur en begeleiding worden geleverd aan volwassenen die niet zelfstandig kunnen wonen. Het betreft mensen met psychische problemen of een verstandelijke beperking. Allen beschikken over zelfstandige woonruimte met slaapkamer en badkamer. De bewoners beschikken over een zinvolle dag-invulling in de vorm van dagbesteding, werk, school, vrijwilligerswerk. Er is te allen tijde (24-uurs) toezicht en begeleiding op de locatie aanwezig. De omwonenden hebben het rechtstreekse telefoonnummer van de zorgverlener ontvangen, die zij te allen tijde kunnen benaderen bij vragen en/of opmerkingen.

In het kader van de functiewijziging wordt het bestaande pand verbouwd en worden 4 coniferen op eigen terrein gekapt.

De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Stadsveld Pathmos 2019'. De locatie waarop de voormalige Apostel Thomaskerk is gevestigd, heeft in dit bestemmingsplan namelijk de functies 'Maatschappelijk-Religie' en 'Groen'. Het realiseren van 24 woonzorgappartementen past niet in deze functies. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, wijken wij af van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan door toepassing te geven aan de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij deze BOPA wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd en moet de gemeenteraad een advies uitbrengen. De aanvraag omgevingsvergunning valt namelijk onder categorie 13 (huisvesting kwetsbare groepen) en categorie 16 (uitgebreide procedure van toepassing) van de door de raad vastgestelde 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022'. Hierbij wordt de procedure gevolgd zoals vastgelegd in het document 'Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA-Uitgebreide Procedure', welke als bijlage 4 bij dit raadsvoorstel is aangehecht.

Publieksvriendelijke samenvatting

Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vestigen van een zorginstelling met 24 woonzorgappartementen (beschermd wonen) in de voormalige Apostel Thomaskerk aan de Thomas de Keyserstraat 20 te Enschede. Op de locatie zal 24-uurs-zorg, structuur en begeleiding worden geleverd aan volwassenen die niet zelfstandig kunnen wonen. Het betreft mensen met psychische problemen of een verstandelijke beperking. Allen beschikken over zelfstandige woonruimte met slaapkamer en badkamer. De bewoners beschikken over een zinvolle dag-invulling in de vorm van dagbesteding, werk, school, vrijwilligerswerk. Er is te allen tijde (24-uurs) toezicht en begeleiding op de locatie aanwezig. De omwonenden hebben het rechtstreekse telefoonnummer van de zorgverlener ontvangen, die zij te allen tijde kunnen benaderen bij vragen en/of opmerkingen.

De initiatiefnemer heeft de omwonenden via een flyer geïnformeerd over dit project. De omwonenden zijn uitgenodigd om bij de bestaande woonlocaties van de initiatiefnemer in Enschede te komen kijken om zo een indruk van de organisatie en de mensen te krijgen. De initiatiefnemer wil zijn maatschappelijke rol invullen

door initiatieven te organiseren voor de buurt, zoals een huiskamerrestaurant waarin buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten, wandeldiensten met ontmoetingsmoment of het onderhoud van het groen achter het gebouw. De buurtbewoners worden uitgenodigd om mee te denken aan deze initiatieven. In het kader van de functiewijziging wordt het bestaande pand verbouwd en worden 4 coniferen op eigen terrein gekapt. De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Stadsveld Pathmos 2019'. De locatie waarop de voormalige Apostel Thomaskerk is gevestigd, heeft in dit bestemmingsplan namelijk de functies 'Maatschappelijk-Religie' en 'Groen'. Het realiseren van 24 woonzorgappartementen past niet in deze functies. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, wijken wij af van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan door toepassing te geven aan de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij deze BOPA wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd en moet de gemeenteraad een advies uitbrengen. De voorliggende ontwerp omgevingsvergunning zal besproken worden in de vergadering van de Stadsdeelcommissie West op 3 juni 2025. Vervolgens zal de gemeenteraad een advies uitbrengen en zullen wij een definitief besluit nemen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het verlenen van de omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het vestigen van een woonzorginstelling met 24 woonzorgappartementen (beschermd wonen) in de voormalige Apostel Thomaskerk aan de Thomas de Keyserstraat 20 te Enschede.

Argumenten

1.1 *Het college van B&W is bevoegd om op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te beslissen*

Wanneer een initiatief niet past in het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag toch meewerken aan het project door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan (artikel 5.1, lid 1, onderdeel a van de Omgevingswet en artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). Het college van B&W is het bevoegde orgaan voor het verlenen van deze vergunning.

Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan uitsluitend worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL). Dit staat in artikel 8.0a lid 2 "beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen" van het Bkl.

1.2 *Voor de aanvraag een advies de gemeenteraad nodig*

De gemeenteraad van Enschede heeft op 30 januari 2023 categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een advies van de Raad nodig is. Deze gevallen zijn genoemd in het document 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022' (bijlage 3). De procedure hiervoor is vastgesteld in het document 'Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA-Uitgebreide Procedure' (bijlage 4). Voor de voorliggende BOPA is een advies van de Raad vereist, omdat het initiatief onder categorie 13 (huisvesting kwetsbare groepen) en categorie 16 (uitgebreide procedure van toepassing) van de door de Raad vastgestelde 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022' valt.

1.3 *De aanvraag omgevingsvergunning is in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL)*

Er is een uitgebreide EFTAL- onderbouwing van dit initiatief opgesteld (bijlage 3). Uit toetsing van deze onderbouwing blijkt dat het vestigen van 24 woonzorgappartementen in de voormalige Apostel Thomaskerk vanuit provinciaal en gemeentelijk beleidsmatig oogpunt gewenst en passend is. Ook uit de toetsing aan de verschillende milieuaspecten, zoals geluid, ecologie, stikstof, etc. blijkt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor het afgeven van de vergunning.

1.4 *Het college dient de Raad te vragen om een advies uit te brengen*

Op grond van het vastgestelde document 'Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA-Uitgebreide Procedure' verzoeken wij uw Raad om positief over de voorliggende ontwerp omgevingsvergunning te adviseren.

Risico's

1.1 *Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen het niet eens zijn met het project*

Omwonenden en andere belanghebbenden hebben juridische mogelijkheden om zich uit te spreken tegen het vestigen van de woonzorgappartementen in de voormalige Apostel Thomaskerk. Dat kan via het indienen van zienswijzen tot het instellen van (hoger) beroep. Ook kunnen zij lopende een beroepsprocedure de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen en (grond)werkzaamheden stil te leggen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De gemeente is op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet verplicht de aan dit initiatief verbonden kosten op de exploitant te verhalen. Het wettelijk verplichte kostenverhaal is in de anterieure overeenkomst verzekerd. De plankosten, kosten voor te nemen planologische maatregel in dit geval de BOPA, eventuele nadeelcompensatie en alle kosten voor eventuele aanpassingen in de openbare ruimte komen voor rekening van de initiatiefnemer. De inhoud van de anterieure overeenkomst is vertrouwelijk en deze overeenkomst wordt niet openbaar gemaakt.

Voor de bouwtechnische activiteit worden leges geheven.

Afweging en alternatieven

Er zijn geen alternatieven voor deze procedure. De aanvrager heeft de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend. Daarop moeten wij beslissen.

Participatie

Er heeft participatie plaatsgevonden. De aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd in Huis-aan-Huisblad. Naar aanleiding van deze publicatie hebben in september 2024 vijf omwonenden een zienswijze ingediend. De initiatiefnemer heeft vervolgens contact opgenomen met deze personen en hen uitgenodigd voor een gesprek op de andere locatie van de initiatiefnemer binnen de gemeente Enschede.

Op 1 oktober 2024 is een aantal van deze omwonenden op bezoek geweest bij de locatie beschermd wonen aan de Lage Bothofstraat in Enschede. Tijdens dit bezoek zijn onder andere vragen gesteld en beantwoord over de doelgroep en de werkwijze van de initiatiefnemer. Ook is de mogelijkheid voor een rondleiding geboden.

In januari 2025 hebben wij samen met de initiatiefnemer een brief en een flyer verspreid op ca. 150 adressen in de directe omgeving van de Apostel Thomaskerk. Daarin zijn de plannen voor de Apostel Thomaskerk toegelicht alsook de te volgen procedure. Via het telefoonnummer en het e-mailadres dat in de flyer aangegeven staat, kunnen omwonenden te allen tijde in contact komen met de initiatiefnemer.

De omwonenden worden tevens uitgenodigd om bij de bestaande woonlocaties van de initiatiefnemer te komen kijken om zo een indruk van de organisatie en de mensen te krijgen. De initiatiefnemer wil zijn maatschappelijke rol verder invullen door initiatieven te organiseren voor de buurt, zoals een huiskamerrestaurant waarin buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten, wandeldiensten met ontmoetingsmoment of het onderhoud van het groen achter het gebouw. De buurtbewoners worden uitgenodigd om mee te denken aan deze initiatieven.

Verder is de wijkraad Stadsveld op de hoogte gebracht van het initiatief. De wijkraad is nauw betrokken geweest bij de oplevering van een Gezonde Buurt, een plek waar wij in het groen ontmoeting, bewegen en spelen hebben toegevoegd in het afgelopen jaar. Dat is feitelijk in de achtertuin van de kerk, dus bij de planmakerij (waar ook de wijkraad van op de hoogte was) is ook telkens aangegeven dat de kerk niet lang meer leeg zou staan, omdat er werd gezocht naar nieuwe huurders. Daarbovenop is de wijkraad ook betrokken bij de planvorming rondom de herstructurering van het Thomas de Keyserplein aan de andere kant van de kerk, waarbij meermalen is aangegeven dat de kerk een andere bestemming zou krijgen. De wijkregisseur heeft verder aan de voorzitter en de secretaris van de wijkraad de aan de omwonenden verspreide flyer en brief per e-mail toegestuurd. Hier is – behalve de ontvangstbevestiging door de secretaris – geen inhoudelijke reactie op ontvangen.

Tenslotte is het initiatief ook aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met het plan.

Communicatie

De bekende belanghebbenden zullen door ons geïnformeerd worden over de procedure.

Interne communicatie

Deze omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is intern in samenwerking tussen de afdelingen Vergunnen, Bestemmen en Gebieds- en Projectontwikkeling tot stand gekomen.

PR over besluit:

Wij publiceren de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning in Huis-aan-Huis en in de Gemeentebled. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning kan binnen een termijn van zes weken een zienswijze worden ingediend. Tegen de definitieve vergunning kan beroep worden ingesteld.

Vervolg

Uw raad dient een advies uit te brengen over voorliggend ontwerp omgevingsvergunning. Hierbij dient de procedure gevolgd te worden zoals vastgelegd in het document 'Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA – Uitgebreide procedure'. In dit kader moeten de volgende vervolgstappen gezet worden:

- De aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA wordt via IBabs ter kennisname beschikbaar gesteld aan de Raad inclusief ambtelijk advies;
- De aanvraag omgevingsvergunning wordt tijdens de inloopsessie van de Raad op 26 mei a.s. besproken;
- De ontwerp omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.
- Voor en in ieder geval tijdens de inzagetermijn ontvangt de Raad via het college een raadsvoorstel en een voorstel voor advies. Het voorstel is altijd positief. Indien het college besluit de aanvraag alsnog te weigeren, dan wordt de Raad hierover geïnformeerd.
- Het raadsvoorstel wordt besproken in de oordeelsvormende vergadering van de Stadsdeelcommissie West op 3 juni a.s.. De commissie vormt een oordeel en geeft een advies over het initiatief. De wethouder maakt ter vergadering een conclusie op basis van het commissieadvies. Voor de raadsvergadering koppelt de wethouder terug wat met dit advies is gedaan.
- Op 7 juli 2025 wordt het raadsvoorstel behandeld in de besluitvormende vergadering van de Raad.
- Bij een positief advies van de Raad wordt de definitieve omgevingsvergunning verleend. Bij een negatief advies van de Raad wordt de definitieve omgevingsvergunning geweigerd.

Bijlagen

1. Ontwerp omgevingsvergunning
2. EFTAL-onderbouwing
3. Lijsten adviesrecht en participatieplicht
4. Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA-Uitgebreide Procedure

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, de loco-Burgemeester,

(E.A. Smit)

(N. van den Berg)