

**Agendaformulier B&W-vergadering 14 januari 2025**

<b>Portefeuillehouder</b>	Malkis Jajan Agendaletter C		
<b>Onderwerp</b>	Anterieure overeenkomst herontwikkeling Apostel Thomaskerk (Thomas de Keyserstraat 20)		
<b>Openbaar</b>	<i>Openbaar: ja, maar de <b>bijlagen</b> bij het bestuursvoorstel worden <b>niet actief</b> openbaar gemaakt omdat de inhoud ervan de financiële en economische positie van de gemeente betreft (5.1 lid 2 onder b Woo) en omdat er sprake is van bescherming van de persoonlijke levenssfeer van initiatiefnemer (5.1 lid 2 onder e Woo).</i>		
<b>Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)</b>	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2400029594
<b>Schrijver</b>	M. Alp	Casenummer	BV24000389
<b>Urgentie</b>			
<b>Raadsbesluit nodig</b>	Nee		
<b>Raad informeren</b>	Nee		
<b>Mee geadviseerd door</b>	Gebieds- en Projectontwikkeling: Martine Beking (jurist), Lex Hoogeslag (planeconoom), Kim Oude Luttkhuis (Projectmanager wonen zorg)		
<b>Advies gemeentesecretaris</b>			

**Conceptbesluit**

Voorstel portefeuillehouder om:

Te besluiten tot het aangaan van de anterieure overeenkomst Apostel Thomaskerk (Thomas de Keyserstraat 20) met de initiatiefnemer.

**Publieksvriendelijke samenvatting**

De initiatiefnemer wil de voormalige en leegstaande Apostel Thomaskerk aan de Thomas de Keyserstraat 20 transformeren naar 24 woonzorgeenheden. Daarbij zal initiatiefnemer 3 parkeerplaatsen op het perceel realiseren. De overige 9 benodigde parkeerplaatsen worden door de gemeente, op kosten van de initiatiefnemer, in de openbare ruimte gerealiseerd. De openbare ruimte wordt namelijk door de gemeente aangepakt. Voor de zorgverlening op deze locatie is door de initiatiefnemer een intentieovereenkomst afgesloten met zorgpartij De Weerde. Deze zorgpartij zal 24-uurs zorg, structuur en begeleiding leveren aan volwassenen die niet zelfstandig kunnen wonen.

Om de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn er afspraken nodig over onder meer het afwijken van het Omgevingsplan (middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit), het realiseren van de parkeerplaatsen en de aanpassingen in het openbaar gebied. De voormalige Apostel Thomaskerk heeft karakteristieke waarden die behouden dienen te blijven. Ook moeten de met dit plan gepaard gaande kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

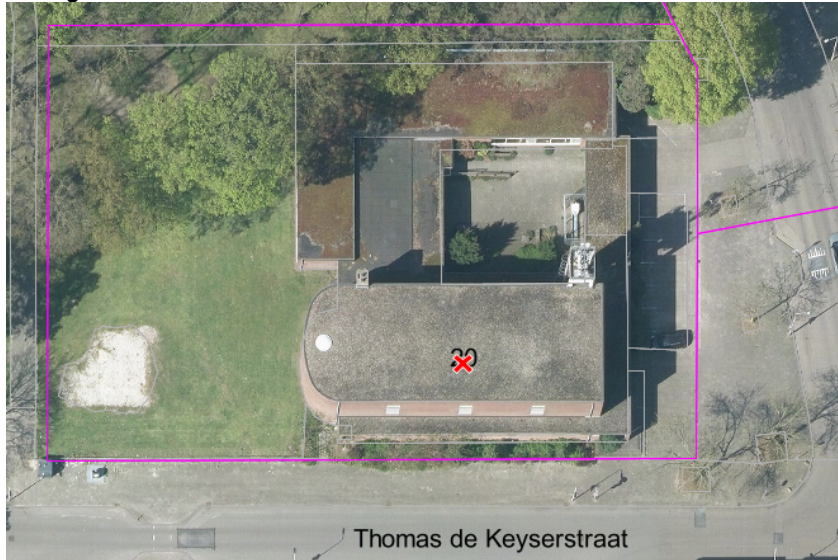
**B&W besluit dd.**

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

## Inleiding en voorgeschiedenis

In 2021 is een principe-verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de voormalige Apostel Thomaskerk naar woonzorgeenheden. De Werkgroep Herzieningen Buitensingel stond daar positief tegenover onder voorwaarde dat het bouwplan zou worden voorgelegd. Op basis van een beoordeling van het voorlopig bouwplan heeft de gemeente in 2022 de positieve grondhouding aan de initiatiefnemer bevestigd.

## Huidige situatie



## Ontwerp

De initiatiefnemer wil de voormalige en leegstaande Apostel Thomaskerk transformeren naar 24 woonzorgeenheden. Daarbij zal de initiatiefnemer 3 niet-openbare parkeerplaatsen op het perceel realiseren. Om te kunnen voldoen aan de vereiste parkeernorm worden de overige 9 parkeerplaatsen door de gemeente, op kosten van de initiatiefnemer, in de openbare ruimte gerealiseerd. Dit wordt meegenomen bij de herinrichting van de gehele Thomas de Keyserstraat. Op deze manier hoeft de karakteristieke groene kavel op het perceel niet aangetast te worden met verharding voor parkeerplaatsen, maar kan deze gebruikt worden als tuin en ontmoetingsplek voor de bewoners en eventueel de buurt. Om het parkeren in de openbare ruimte passend te maken wordt er, met het oog op de herinrichting van de Thomas de Keyserstraat, een strook grond verkocht aan de gemeente.

De realisatie van dit plan zal geschieden op basis van het goedgekeurde ontwerp, welke door de initiatiefnemer zal worden uitgewerkt in detailniveau voor de vergunningsaanvraag. In de overeenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer rekening moet houden met aanpassing van het ontwerp op detailniveau.

## Ontwerp nieuwe situatie



## *Zorgverlening*

Voor dit plan is door de Initiatiefnemer een intentieovereenkomst afgesloten met zorgpartij De Weerde. Zij gaan op de betreffende locatie 24-uurs-zorg, structuur en begeleiding leveren 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.

## *Vastleggen van afspraken*

Voor de realisatie van dit plan zijn afspraken nodig over onder meer het afwijken van het Omgevingsplan (middels een Buitenplanse Omgevingsactiviteit), het realiseren van de parkeerplaatsen en de aanpassingen in het openbaar gebied. Daarbij zal de initiatiefnemer rekening houden met het behoud van de karakteristieke waarden van de kerk en de kavel.

De afspraken zijn overeengekomen met de initiatiefnemer en vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer heeft daarin tevens verklaard ervoor in te staan de verplichtingen uit de overeenkomst na te kunnen komen en de ontwikkeling op deze locatie te kunnen realiseren, gelet op het feit dat het perceel thans nog niet in eigendom is bij initiatiefnemer en ook met het oog op doorlevering van het voormalige kerkgebouw.

## *Kostenverhaal*

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht de aan dit plan verbonden kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Dit wordt geregeld in de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer is tevens verplicht om eventuele kosten die verschuldigd zijn in verband met de toekenning van nadeelcompensatie aan de gemeente te vergoeden. Door dit vast te leggen in de overeenkomst heeft de gemeente voldaan aan het wettelijk verplichte kostenverhaal. Daarnaast zijn de kosten voor het aanleggen van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte en de verkoop van een strook grond bedoeld voor de herinrichting van de Thomas de Keyserstraat vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

## *Niet actief openbaar maken van de bijlagen bij het bestuursvoorstel*

Het bestuursvoorstel zelf is openbaar, maar de bijlagen bij het bestuursvoorstel worden alle *niet* actief openbaar gemaakt omdat de inhoud ervan de financiële en economische positie van de gemeente betreft (artikel 5.1 lid 2 onder b Woo). Daarnaast beoogt de gemeente de persoonlijke levenssfeer van de particuliere contractant(en) op grond van artikel 5.1. lid 2 onder e Woo te beschermen. Daarom is de gemeente op grond van art. 5.1 Woo bevoegd niet tot openbaarmaking van de anterieure overeenkomst over te gaan. Het belang tot openbaarmaking van overheidsinformatie voor burgers weegt in dit geval naar het oordeel van de gemeente niet op tegen het gemeentelijke belang de overeenkomst niet actief openbaar te maken.

## **Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven**

Door het aangaan van de anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd en worden de kosten verhaald met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige en leegstaande Apostel Thomaskerk aan de Thomas de Keyserstraat 20. Hierdoor kunnen 24 zorgeenheden worden gerealiseerd.

## **Argumenten**

- 1.1. *Deze ontwikkeling draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit*  
De herontwikkeling van de voormalig Apostel Thomaskerk is passend op deze locatie en draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee zal leegstand verdwijnen en het aanzicht zal verbeteren. Hiermee krijgt het karakteristieke pand een tweede leven.
- 1.2. *Deze ontwikkeling biedt kansen voor duurzaamheid*  
De realisatie van dit plan biedt kansen voor duurzaamheid. Te denken valt aan hergebruik van grondstoffen, de plaatsing van zonnepanelen, zonneboilers en/of warmtepompen en een groen dak voor zover het de karakteristieke waarden niet aantast.

## 1.3 *Deze ontwikkeling draagt bij aan de invulling van de zorgbehoefte in de stad*

Door 24 woonzorgeenheden te realiseren wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de zorgbehoefte. Hierdoor wordt het mogelijk om op deze locatie 24-uurs hulp te bieden aan volwassenen die niet zelfstandig kunnen worden. Deze ontwikkeling draagt bij aan het woonzorglandschap in Enschede. De realisatie draagt bij aan de opgave voor Beschermd Wonen in Enschede voor mensen die ondersteuning nodig hebben bij wonen, werken, leren en welzijn. De begeleiding van De Weerde is dag en nacht aanwezig en draagt ook bij aan de woon- en leefkwaliteit in de buurt.

### **Risico's**

#### 1.1 *De vergunning wordt mogelijk niet onherroepelijk verleend*

Als er geen onherroepelijke vergunning wordt verkregen (dus geen afwijking van het Omgevingsplan op basis van een bopa-procedure) wordt de overeenkomst ontbonden. De initiatiefnemer is in dat geval gehouden de bedragen zoals overeengekomen in de overeenkomst te betalen. Eventueel te veel betaalde kosten met betrekking tot de daadwerkelijk gemaakte kosten worden aan de initiatiefnemer terugbetaald. De gemeente is niet gehouden tot vergoeding van kosten als gevolg van een dergelijke ontbinding. De Omgevingsvergunning is op voorhand al aangevraagd door de initiatiefnemer. Er zijn op dit moment 5 premature bezwaren binnengekomen van toekomstige bewoners (nieuwbouw tegenover de kerk).

#### 1.2 *Het bouwplan wordt eventueel niet gerealiseerd*

Nadat de vergunning onherroepelijk is vastgesteld bestaat er een risico dat het bouwplan niet gerealiseerd zal worden. Op basis van de Omgevingswet kan de gemeente de omgevingsvergunning intrekken als daarvan niet tijdig (binnen een jaar of een langere termijn zoals opgenomen in de omgevingsvergunning) gebruik wordt gemaakt. In de anterieure overeenkomst is initiatiefnemer hierop gewezen en daarin is tevens opgenomen dat de gemeente niet gehouden is tot vergoeding van kosten als de omgevingsvergunning ingetrokken zou worden.

#### 1.3 *De kerk wordt eerder verkocht dan dat de afspraken uit de anterieure overeenkomst zijn nagekomen*

Nadat initiatiefnemer de eigendom van het voormalig kerkgebouw heeft verkregen, zal deze het perceel (door) leveren. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer desondanks verantwoordelijk is voor nakoming van alle afspraken die voortvloeien uit de overeenkomst. Er is een vrijwaring in de overeenkomst opgenomen ten aanzien van gewijzigde eigendomsverhoudingen. Tevens hebben initiatiefnemer en de toekomstige eigenaar (die het voormalig kerkgebouw vervolgens turn-key zal doorleveren) een brief ondertekend waarbij de grondoverdracht van het strookje grond aan de gemeente (ten behoeve voor de herinrichting van de Thomas de Keyserstraat) uitgesloten is van deze doorlevering. Daarmee is geborgd dat het strookje grond rechtstreeks door initiatiefnemer aan de gemeente zal worden geleverd.

Hiermee zijn de risico's door middel van de anterieure overeenkomst afgedekt.

### **Kosten en financiële dekking van het voorstel**

Er vindt voor deze ontwikkeling kostenverhaal plaats via de anterieure overeenkomst in de zin van afdeling 13.6 van de Omgevingswet. De plankosten, kosten voor de planologische procedure, eventuele nadeelcompensatie en alle kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte komen, overeenkomstig de gesloten overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Afweging en alternatieven**

Het alternatief zou zijn dat de anterieure overeenkomst niet wordt gesloten en dat deze ontwikkeling niet tot stand komt en de voormalige Apostel Thomaskerk leeg blijft staan. Het is juist wenselijk dat de inrichting van deze locatie past bij de omgeving. Vooral omdat de openbare ruimte en het plein aan de Thomas de Keyserstraat worden aangepakt door de gemeente op verzoek van de buurt.

### **Participatie**

De buurt is zelf gaan participeren om de openbare ruimte te verbeteren. Hiervoor is een "Gezonde Buurten" project opgericht voor de omwonenden. De ontwikkelaar is al volop betrokken door de verschillende participatieavonden die zijn gehouden door de "Gezonde Buurten" over de openbare ruimte. Daarnaast heeft de Weerde een aantal toekomstige bewoners gesproken die een prematuur bezwaar hebben ingediend. Dit waren de bewoners die ervoor open stonden, maar zijn wel tegen de plannen in verband met de toevoeging van zorg. Zodra de anterieure overeenkomst is ondertekend zal de Weerde de omwonenden informeren middels een brief met een folder. Tevens worden de omwonenden die er belang bij hebben

uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek en kunnen kijken op de andere locatie van de Weerde. De Weerde zal het initiatief nemen en heeft een communicatietraject opgesteld.

## Communicatie met direct betrokkenen:

Communicatie met derden, zoals omwonenden, verloopt via de initiatiefnemer. De ontwikkelaar en zorgpartij De Weerde hebben een communicatieplan opgesteld, waarbij de gemeente wordt betrokken. Tevens zijn er aparte gesprekken gehouden met een aantal de toekomstige bewoners die een prematuur bezwaar hebben ingediend.

## Interne communicatie

Interne communicatie met betrekking tot dit bestuursvoorstel en de anterieure overeenkomst loopt via de afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling. Met betrekking tot aanpassingen in de openbare ruimte verloopt de communicatie - weliswaar via een ander project - ook via de afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling.

## PR over besluit:

Nee

## Persbericht, ja of nee:

Nee

## Vervolg

Na vaststelling van de overeenkomst zal de vergunningsaanvraag verder worden behandeld.

## Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Anterieure overeenkomst Herontwikkeling Apostel Thomaskerk	Ja	Nee	Ja	Nee
Bijlage 2	Plangebiedtekening 4994	Ja	Nee	Ja	Nee
Bijlage 3	Ontwerp "herbestemming apostel thomaskerk, enschede"	Ja	Nee	Ja	Nee