GEMEENTE ENSCHEDE

Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Tubantiastraat 83, Enschede

Datum: september 2026

Versie: Definitief

ENSCHEDE

Inhoud

HOOFDSTUK 1 INLEIDING EN PROJECTBESCHRIJVING 4

1.1 Aanleiding en locatie omgevingsvergunning 4

1.2 Projectbeschrijving 5

1.3 Geldende juridische regelingen 7

1.4 Afwijken van het omgevingsplan met een BOPA 7

1.5 Conclusie 9

2 PARTICIPATIE, PROCEDURE EN KOSTENVERHAAL 9

2.1 Advies gemeenteraad 9

2.2 Advies en instemming provincie 9

2.3 Participatie 9

2.4 Procedure BOPA 10

2.5 Kostenverhaal 11

3 UITVOERBAARHEIDSTOETS 12

3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk 12

3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel 13

3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid 17

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Enschede 17

3.3.2 Beleidskader Retail in Enschede 18

3.3.3 Citymarketingvisie Enschede 18

3.3.4 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid 19

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) 19

3.5 Omgevingsaspecten 21

3.5.1 Welstand, beeldkwaliteit en landschappelijke waarden 21

3.5.2 Cultuurhistorische waarden 22

3.5.3 Archeologische waarden 23

3.5.4 Verkeer 24

3.5.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit 26

3.5.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie 26

3.5.7 Natura 2000-gebieden 27
3.5.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN) 28
3.5.9 Beschermde planten- en diersoorten 29
3.5.10 Activiteiten en milieuzonering 30
3.5.11 Luchtkwaliteit 31
3.5.12 Geluidhinder 31
3.5.13 Trillinghinder 32
3.5.14 Geurhinder 33
3.5.15 Externe veiligheid 33
3.5.16 Overige fysieke veiligheid 35
3.5.17 Sociale veiligheid 36
3.5.18 Gezondheid 36
3.5.19 Milieueffectrapportage 37

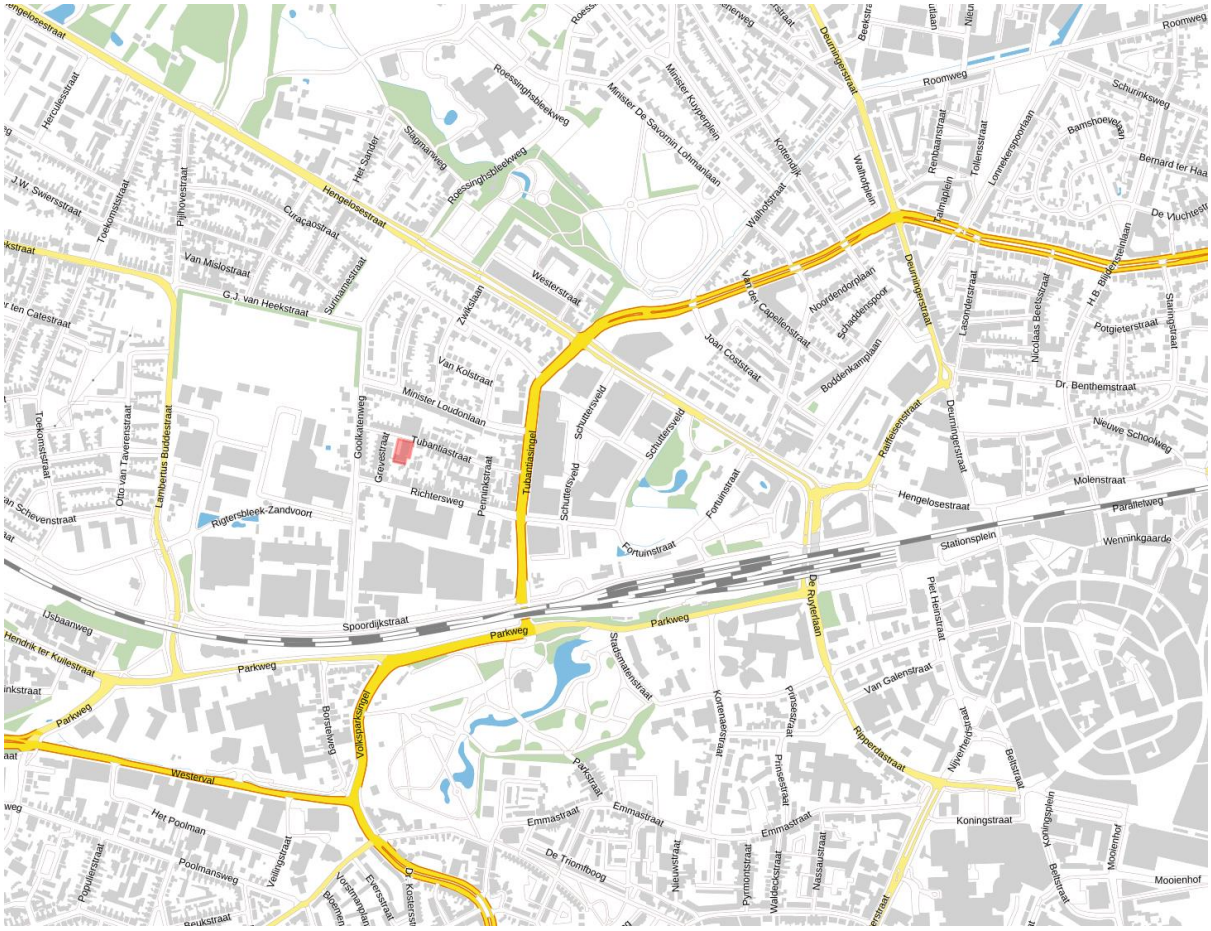
4 EINDCONCLUSIE 38

Hoofdstuk 1 Inleiding en projectbeschrijving

1.1 Aanleiding en locatie omgevingsvergunning

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend (ook wel 'BOPA'). Deze BOPA heeft betrekking op het realiseren van een hotel in bestaande bebouwing op de locatie Tubantiastraat 83 in Enschede.

Het projectgebied ligt aan de Tubantiastraat 83 in Enschede, in de wijk Twekkelerveld. Concreet gaat het om het volgende perceel kadastraal bekend als ESD00I1367 en ESD00I1120. Hieronder is de ligging van het projectgebied en de begrenzing (indicatief) weergegeven.



Afbeelding 1: ligging projectgebied in aan de Tubantiastraat en opzichte van omgeving (bron: PDOK)



Afbeelding 2: begrenzing projectgebied aan de Tubantiastraat 83 Enschede (indicatief)

1.2 Projectbeschrijving

Het project betreft de transformatie van een voormalig industrieel erfgoedpand naar een hotel met 38 suites. Het concept van het hotel is gebaseerd op een unieke samensmelting van historisch erfgoed, duurzaamheid en beleving. Dit is geen standaard hotel, maar een verblijfslocatie waarin gasten worden ondergedompeld in de rijke textielhistorie van Enschede.

Het pand aan de Tubantiastraat 83 wordt volledig gerestaureerd en in zijn oorspronkelijke staat hersteld, met behoud van historische kenmerken zoals het metselwerk en de industriële uitstraling. Tegelijkertijd wordt het gebouw gemoderniseerd en verduurzaamd tot energieneutrale accommodatie.

De renovatie omvat:

- Volledige restauratie van het metselwerk, houtwerk en voegen om het historische karakter in ere te houden.
- Behouden van de authentieke uitstraling, inclusief de stalen kozijnen, maar voorzien van moderne triple-glas ramen voor optimale isolatie.
- Gasvrij en energieneutraal ontwerp, met een minimaal energielabel A+.
- Verbetering van de leefbaarheid in de buurt, inclusief vermindering van vrachtverkeer en een veilige, beheerde omgeving.



Afbeelding 3: huidige situatie pand aan de Tubantiastraat 83 in Enschede (bron: Google Maps)



Afbeelding 4: Artist impression gevel Tubantia Hotel na de renovatie

Kwalitatieve toevoeging aan de stad

Het project draagt niet alleen bij aan de verbetering van de locatie zelf, maar versterkt ook het imago van Enschede als stad met een sterke industriële geschiedenis en toekomstgerichte visie. De transformatie van het pand tot een hotel is méér dan een commerciële activiteit. Het is een cultureel en economisch verantwoord project dat:

- De textielhistorie van Enschede behoudt en zichtbaar maakt binnen het hotelconcept.
- Een vervallen bedrijfspand transformeert tot een hoogwaardige verblijfslocatie.
- Daarmee een verbetering van de beleefbaarheid en leefbaarheid in dit deel van de gemeente Enschede wil bewerkstelligen.

1.3 Geldende juridische regelingen

De projectlocatie valt onder het bestemmingsplan "Twekkelerveld 2005". Dit bestemmingsplan en de bestemmingsplannen die hierna worden genoemd maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. De beoogde ontwikkeling past niet in de geldende regels.

Daarnaast gelden de (paraplu)bestemmingsplannen "Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen" (10-06-2024), "Aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet" (13-05-2024), "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" (30-01-2023), "Parkeren Enschede" (11-3-2019), "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" (05-04-2023), "Cultuurhistorie" (6-2-2017) en "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) (18-11-2014).

De (paraplu)plannen vormen op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze BOPA.

1.4 Afwijken van het omgevingsplan met een BOPA

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Enschede, onderdeel bestemmingsplan 'Twekkelerveld 2005', omdat een hotelgebruik niet binnen de toegestane functies valt. Op grond van het bestemmingsplan 'Twekkelerveld 2005' heeft de locatie van het pand de bestemming 'Bedrijven (BE)' met aanduidingen: maximaal toegestane milieucategorie – 2, maximale bebouwingshoogte 6.00, maximale aantal bouwlagen – 2.

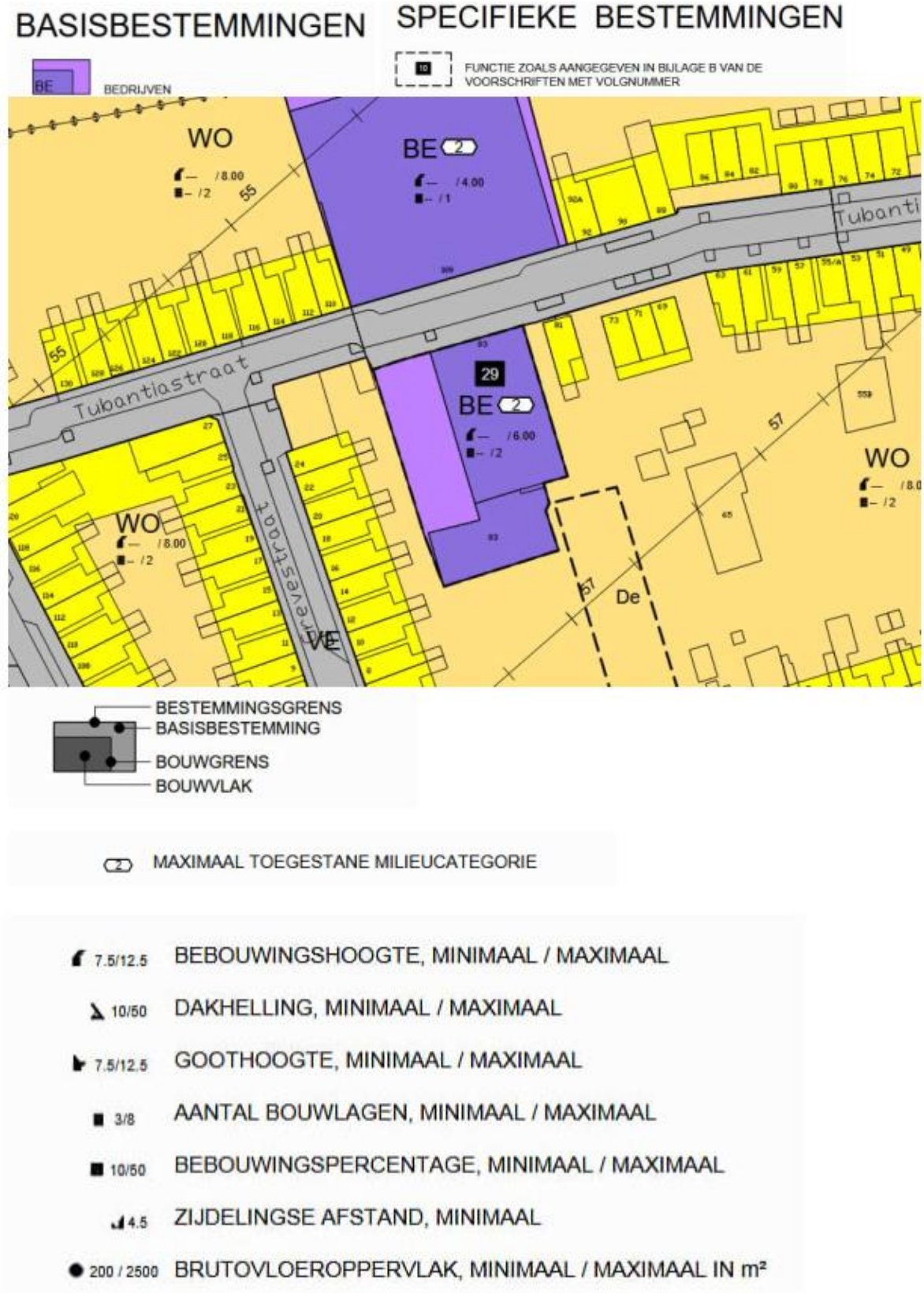
De gronden rondom het pand hebben de functie 'Wonen (WO)' met de aanduidingen maximale bebouwingshoogte 8.00 en maximale aantal bouwlagen – 2.

Op de plankaart is tevens het 55 dB(A) contour spoorweglawaai aangegeven, welke ten noorden van de locatie is gesitueerd.

De gronden met de functie 'Bedrijven (BE)' met de 'maximaal toegestane milieucategorie 2' zijn aangewezen voor bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de in bijlage A, onder hoofdrubriek Bedrijven genoemde bedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad-, los- en manoeuvreerruimte, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast wordt aan Tubantiastraat 83 specifieke vorm van bedrijven genoemd in de lijst B, namelijk houthandel met milieucategorie 3.1.

De gronden met de functie 'Wonen (WO)' zijn bestemd voor woondoeleinden, het verrichten van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten, genoemd in categorie 1 van de hoofdrubrieken Bedrijven of Dienstverlening of het uitoefenen van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten.

Een hotel is niet in overeenstemming met de functies Bedrijven en Wonen. Hotels worden namelijk niet genoemd in de hoofdrubriek Bedrijven van bijlage A. Hoofdrubriek Verblijfsrecreatie noemt wel kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken), welke de milieucategorie 3.1 hebben. Een hotelfunctie valt daar niet onder.



Afbeelding 5: weergave huidig planologisch regime Tubantiastraat 83 Enschede (bron: regelsopdekaart.nl)

Met deze aanvraag wordt beoogd om via een omgevingsvergunning voor de BOPA toe te staan dat de locatie gebruikt ten behoeve van een hotel.

1.5 Conclusie

Met deze motivering wordt aangetoond dat de omgevingsvergunning voor de BOPA in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van de activiteiten.

2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Advies gemeenteraad

Op grond van het bepaalde in artikel 16.15a, lid b onder 1 en artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet hoeft de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA **niet** voor (bindend) advies te worden voorgelegd aan de gemeenteraad voordat de vergunning kan worden verleend. De gemeenteraad van Enschede heeft 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht 2022' vastgesteld, waarin in categorie 2 genoemd wordt het realiseren van projecten voor lokale of regionale voorzieningen met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2000 m² ten opzichte van wat het omgevingsplan toestaat. Volgens de toelichting bij deze categorie gaat het om educatieve, sociaal- en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

Het project heeft betrekking op het realiseren van een verblijfsrecreatieve voorziening in een bestaand bedrijfspand. Hierbij neemt de bruto-vloeroppervlakte niet toe. Het project valt daarom **niet** onder categorie 2 van de 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht 2022'.

2.2 Advies en instemming provincie

Advies en instemming provincie

Het project valt onder één van de uitzonderingen genoemd in paragraaf II van de uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023, zoals opgenomen in bijlage 2 bij het beleidskader 'Samenwerken en sturen bij ruimtelijke ontwikkelingen'. Voor onderstaand project is op grond van de uitzonderingenlijst geen vooroverleg (en advies en instemming) van de provincie nodig.

2.3 Participatie

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

De initiatiefnemer heeft intensief contact gehad met de gemeente over het participatietraject. Op basis van het document 'Handreiking Participatie' en in overleg met de gemeente zijn gerichte vragen opgesteld samen met een gespreksagenda voor de buurt. De initiatiefnemer heeft gesprekken met een aantal omwonenden gevoerd. Het verslag van de gesprekken is verwerkt in het document 'Tubantia hotel – hotelvisie, een unieke combinatie van erfgoed en beleving, versie 22 juli 2025', dat een onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

Begin september 2025 is door 1 persoon mede namens een 86-tal omwonenden een prematuur bezwaarschrift tegen het project ingediend. Hoewel bij de reguliere procedure formeel niet de mogelijkheid bestaat om een zienswijze in te dienen, hebben wij de bezwaren wel in behandeling genomen. Wij hebben deze premature bezwaarschriften als zienswijzen aangemerkt en wij hebben ze betrokken bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van samenvatting en beantwoording zienswijzen, Verbouwen van een bedrijfscomplex naar een hotel aan de Tubantiastraat 83 te Enschede', welk document een onderdeel van de omgevingsvergunning maakt.

De gemeente heeft begin 2026 vervolgens diverse gesprekken met de omwonenden gevoerd. Op 23 maart 2026 hebben de wethouder samen met de wijkregisseur met de omwonenden gesproken. Een verslag van dit gesprek wordt als **bijlage 1** aan dit document aangehecht.

Op 29 april 2026 heeft nog een bijeenkomst met een aantal omwonenden, de initiatiefnemer en de vertegenwoordigers van de gemeente plaatsgevonden. Het verslag van deze bijeenkomst wordt als **bijlage 2** aan dit document aangehecht. Vanuit de buurt zijn negatieve, maar ook positieve reacties over dit initiatief gekomen. De omwonenden maken zich zorgen over o.a. het parkeren, geluid, veiligheid, etc.. Afgesproken is dat de gemeente de omwonenden op de hoogte zal houden van de ontwikkelingen. De omwonenden hebben aangegeven dat zij wel gebruik zullen maken van de rechtsbeschermingsmogelijkheden om bezwaar en beroep in te dienen.

De ingekomen aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd in Huis-aan-huisblad van 26 november 2025 is gepubliceerd. De definitieve omgevingsvergunning zal ook gepubliceerd worden in Huis-aan-huisblad en de Gemeenteblad.

Degenen die een zienswijze hebben ingediend ontvangen een reactie op de ingediende zienswijze samen met een afschrift van de definitieve omgevingsvergunning.

Tegen de definitieve omgevingsvergunning voor de BOPA kan bezwaar en vervolgens beroep ingediend worden.

Samenwerking wijkorganen

In de gemeente Enschede heeft de gemeenteraad samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en dorps- en wijkraden vastgesteld. Deze afspraken zijn het resultaat van een coproductieproces tussen de gemeente en de buurtkringen, dorpsraden en wijkraden van Enschede. In 18 wijken in Enschede is een wijkorgaan actief die gesubsidieerd wordt door de gemeente. Er zijn 3 samenwerkingsniveaus voor 2024 vastgelegd. Voor alle wijkorganen geldt dat tijdig informeren over ontwikkelingen een uitgangspunt is.

De plannen zijn besproken met het bewonersplatform. Zoals aangegeven zijn er daarnaast vanuit omwonenden meerdere personen in een afvaardiging vertegenwoordigd met betrekking tot de plannen. Met hen zijn diverse gesprekken gevoerd over het initiatief, waarbij de mogelijkheid is geboden om vragen te stellen en/of het geven van een toelichting.

2.4 Procedure BOPA

Reguliere voorbereidingsprocedure

Voor de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA op locatie Tubantiastraat 83 te Enschede is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na ontvangst van een volledige en ontvankelijke aanvraag moeten beslissen omtrent de vergunningverlening. Deze beslistermijn kan eenmaal met maximaal 6 weken worden verlengd. Bij overschrijding van de beslistermijn ontstaat geen vergunning van rechtswege.

Zienswijzen

Bij de reguliere procedure bestaat formeel niet de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp besluit. Begin september 2025 zijn door omwonenden echter wel premature bezwaren ingediend, welke wij als zienswijzen hebben aangemerkt. De zienswijzen hebben wij bij de besluitvorming betrokken en beoordeeld in het document ‘Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen, Verbouwen van een bedrijfscomplex naar een hotel aan de Tubantiastraat 83 te Enschede’, welk document een onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

De indieners van de zienswijzen uiten zorgen over o.a. de veiligheid in de buurt, het verkeer en het parkeren in de omgeving en de gebrekkige communicatie vanuit de initiatiefnemer en de gemeente.

Hoewel wij begrip hebben voor de zorgen van de omwonenden, komen wij tot de conclusie dat voldaan wordt aan de geldende regels. De zienswijzen vormen voor ons dan ook geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen. Wij hebben de reactie op de zienswijzen verwerkt in de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen, Verbouwen van een bedrijfscomplex naar een hotel aan de Tubantiastraat 83 te Enschede, zodat hierbij verwezen wordt naar de inhoud ervan.

Rechtsbescherming

De verleende omgevingsvergunning is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Belanghebbenden kunnen als volgt bezwaar en beroep instellen:

1. Bezwaar maken tegen de verleende omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders;
2. Beroep instellen tegen de beslissing op bezwaar bij de Rechtbank Overijssel;
3. Hoger beroep instellen tegen de uitspraak van de Rechtbank bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.5 Kostenverhaal

Het Initiatief betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Er is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten met de aanvrager.

3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de aangevraagde omgevingsvergunning voor een BOPA getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; afdelingen 5.1, 5.2 en 5.3). Die instructieregels zijn gesteld met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL) in het omgevingsplan. Ook een BOPA moet hieraan voldoen, omdat dit een ‘afwijking’ van het omgevingsplan is die later verplicht opgenomen moet worden in het omgevingsplan.

Deze motivering gaat alleen in op beleid en/of instructieregels die relevant zijn voor deze BOPA. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Dienstenrichtlijn

Artikel 5.1a van het Bkl geeft aan dat het Omgevingsplan (en dus ook een BOPA) moet voldoen aan artikel 14, onder 5 en aanhef, van de Europese dienstenrichtlijn.

De voorliggende BOPA maakt een verblijfsrecreatieve accommodatie mogelijk. De exploitatie van een hotel kwalificeert als een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. De BOPA bevat geen verboden eisen als bedoeld in artikel 14 van de Dienstenrichtlijn.

Voor zover sprake is van een beperking als bedoeld in artikel 15, is deze niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig. De regeling is gebaseerd op ruimtelijke motieven (goede ruimtelijke ordening en leefkwaliteit) en gaat niet verder dan nodig, aangezien de ontwikkeling juist op deze locatie mogelijk wordt gemaakt en geen generieke beperking wordt opgelegd.

Radarverstoring

Artikel 5.150 t/m 5.155 van het Bkl (par 5.1.7) bevatten instructieregels ten aanzien van radarverstoring. Dat kan relevant zijn bij hoogbouw.

De BOPA voldoet aan de instructieregels. Het bestaand pand wordt getransformeerd naar een hotel, waarbij geen sprake is van hoogbouw.

Hoogspanningsverbinding

Artikel 5.159 van het Bkl (par 5.1.7) bevat instructieregels ten aanzien van het waarborgen van de functionaliteit van hoogspanningsverbindingen van 220 Kv en meer (vitale rijksinfrastructuur).

De BOPA staat de werking en functionaliteit van hoogspanningsverbindingen niet in de weg en voldoet aan de instructieregels.

Bebouwingscontour houtkap en bebouwingscontour jacht

Artikelen 5.165 a en b van het Bkl (afdeling 5.2) bevatten instructieregels ten aanzien van het opnemen van een bebouwingscontour jacht en een bebouwingscontour houtkap in het omgevingsplan. Deze regelingen staan vooralsnog in de Verordening kwaliteit leefomgeving van gemeente Enschede en worden voor 2032 integraal verwerkt in het omgevingsplan. De regelingen hebben geen gevolgen voor de voorliggende plannen.

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

<u>Opgaven</u>

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer

ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

2. Duurzaam economisch groeipotentieel;

3. Sterke en gezonde steden en regio's;

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI zijn een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren.

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waarvan de Regio Twente onderdeel uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio. Enschede is hierin genoemd vanuit de afspraak 'Samenhang topwerklocaties en stationsgebieden in Twente' tussen de Regio Twente en het Rijk. De afspraak behelst dat Regio en Rijk gezamenlijk onderzoek doen naar mogelijkheden van het versterken van agglomeratiekracht door ontwikkeling van wonen en werken in de samenhangende stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede (de innovatiedriehoek). De aaneengesloten stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede moeten doorgroeien als compact centrum van de integrale ontwikkelas Zwolle-Twente-Münster, met een vestigingsmilieu van vernieuwende combinaties van duurzaam wonen, werken, ondernemen en studeren.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden. De gemeente Enschede maakt geen onderdeel uit van een door het Rijk aangewezen NOVI-gebied.

Actualisatie Omgevingsvisie

Er is een actualisatie van de NOVI in de vorm van de Nota Ruimte in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte in 2026 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid. In de Ontwerp Nota Ruimte is opgenomen dat het Rijk niet enkel inzet op het bouwen van woningen, maar dat er nabij die woningen voldoende ruimte is voor werken en ondernemerschap, dat de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau op peil blijft en nutsvoorzieningen, groen en ruimte voor sport en ontspanning meegroeien. Dit plan sluit aan op deze ambitie.

Conclusie

Deze BOPA is niet in strijd met de instructieregels van het Rijk.

3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie staat vooral in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Overijssel heeft sinds 13 mei 2026 een nieuwe Omgevingsvisie. Hierin staat wat de provincie Overijssel de komende 10 jaar wil doen en hoe zij dat samen met andere willen bereiken. In de Omgevingsvisie is onder meer opgeschreven waar nieuwe huizen kunnen komen en hoe zij omgaan met de natuur, water en energie. In de Omgevingsverordening zijn de plannen vertaald naar concrete regels. Hierin staan onder meer instructies voor gemeenten en waterschappen. In deze paragraaf wordt de omgevingsplanwijziging getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel. Het gaat alleen om de instructieregels die relevant zijn voor deze omgevingsplanwijziging. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 van deze toelichting (omgevingsaspecten).

Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een uitgebreid plan gemaakt voor de komende jaren, de nieuwe Omgevingsvisie. Hierin is te lezen hoe de provincie denkt over hoe we straks op een fijne manier kunnen wonen, werken en leven. Overijssel is een mooie provincie en om dat zo te houden moeten belangrijke beslissingen genomen worden. Bijvoorbeeld waar huizen gebouwd worden, waar plek is voor boeren en bedrijven en hoe deze plekken bereikt kunnen worden. Hoe de natuur beschermd moet worden en hoe gezorgd wordt voor genoeg (drink)water en energie. Daarvoor moeten we allemaal samenwerken: de provincie, gemeenten, inwoners, bedrijven en alle organisaties die met deze onderwerpen te maken.

Omgevingsverordening Overijssel

In afdeling 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden onderbouwd aan de hand van de provinciale redeneerlijn, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Overijssel. De redeneerlijn vormt het afwegingskader waarmee wordt beoordeeld of een ontwikkeling past binnen de provinciale ambities en belangen.

Het uitgangspunt van deze redeneerlijn is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan een toekomstbestendige inrichting van de fysieke leefomgeving. Daarbij worden vier leidende principes gehanteerd:

- duurzaam omgaan met de ruimte en voorraden;
- water en bodem sturend in de ruimtelijke inrichting;
- inzetten op krachtige dagelijkse stedelijke systemen;
- voortbouwen op sterke netwerken.

Deze leidende principes vormen de basis voor het provinciale beleid en worden toegepast bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Om provinciale belangen op een samenhangende manier af te wegen, maakt de provincie gebruik van het Overijssels afwegingsmodel. Dit model bestaat uit drie opeenvolgende stappen: de OF-vraag, de WAAR-vraag en de HOE-vraag. Met deze systematiek wordt beoordeeld of een ontwikkeling gewenst is, op de voorgestelde locatie passend is en op een goede wijze wordt ingepast in de omgeving.

OF-vraag

De eerste stap betreft de vraag of sprake is van een maatschappelijke opgave waarvoor de ontwikkeling noodzakelijk is. Daarbij wordt beoordeeld of de ontwikkeling past binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie en of sprake is van belangen of beschermingsregimes die een ontwikkeling op voorhand uitsluiten. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de provinciale verstedelijkingsprincipes en naar gebieden waarvoor specifieke beschermingsregels gelden.

Toetsing initiatief

Bij de afweging of er wel een maatschappelijke opgave is op de gekozen locatie zijn de volgende Overijsselse verstedelijkingsprincipes van belang: Toekomstbestendigheid (artikel 4.6), Principe van concentratie van stedelijke functies (artikel 4.4) en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5).

Toekomstbestendigheid (artikel 4.6)

Initiatieven dienen bij te dragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, moeten opties open blijven om ook te voorzien in behoefte van toekomstige generaties. Het gaat daarbij om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden. Nieuwe ontwikkelingen moeten ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Met deze omgevingsvergunning wordt een toekomstige invulling van de huidig karakteristiek pand aan de Tubantiastraat 83 mogelijk gemaakt, waarbij breder wordt ingezet op het herstel van de cultuurhistorische waarden maar ook het behoud van het pand voor toekomstige invulling. Dit door middel van het toekennen van de hotelfunctie, waarbij de initiatiefnemer gebruik wil maken van de karakteristieken van het pand en de verbintenis met de textielhistorie van de stad Enschede. Dit plan voorziet daarmee in het toekomstbestendig maken van het pand middels een nieuwe toekomstgerichte functie op de locatie en voorziet daarmee in een concrete behoefte voor nu en in de toekomst.

Principe van concentratie van stedelijke functies (artikel 4.4)

Bij dit principe wordt onderscheid gemaakt tussen de lokale behoefte waarin elke gemeente altijd mag voorzien en de bovenlokale behoefte waarin bepaalde kernen mogen voorzien. De lokale behoefte is de behoefte op gemeentelijk niveau. De bovenlokale behoefte is de behoefte die zich uitstrekt of voordoet buiten de grenzen van een lokale gemeenschap of gemeente, dus op regionaal of bovenregionaal niveau. De regionale behoefte is de behoefte die zich voordoet op het niveau van de regio. De bovenregionale behoefte is de behoefte die het niveau van regio overstijgt.

Het principe van concentratie houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in de 5 grote steden (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle). Daar mag niet alleen voor de lokale behoefte, maar ook voor (boven)regionale behoefte gebouwd worden. Dit concentratiebeleid wordt gehanteerd in het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit, maar ook met het oog op de woon-werkbalans, nabijheid, agglomeratiekracht, economie en een bruisend stedelijk leven.

De locatie ligt binnen Enschede, waardoor het voorziet in een lokale maar ook regionale behoefte aan het creëren van voldoende verblijfsrecreatieve accommodaties. Het plan geeft invulling aan de concentratie van stedelijke functies.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5)

Door zuinig en zorgvuldig met de ruimte om te gaan, zorgen we ervoor dat stedelijke functies in elkaars nabijheid komen te liggen. We besparen niet alleen ruimte, maar dragen daardoor ook bij aan de mobiliteitstransitie. Bewoners zullen eerder lopend, op de fiets of met het openbaar vervoer naar hun werk of voorzieningen gaan als de onderlinge afstand tot hun woning beperkt is.

De provincie Overijssel gaat uit van het principe ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’. Uitbreiding is onder voorwaarden mogelijk en kan parallel ontwikkeld worden als er een goede visie is op het totaal. Dit doet de provincie Overijssel vooral om het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden. Onder de noemer ‘zuinig en zorgvuldig gebruik’ moeten gemeenten voor de uitleg van dorpen en steden in principe eerst de mogelijkheden benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben. Pas daarna mag een claim worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

Bij zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt ook gekeken naar mogelijkheden van multifunctioneel ruimtegebruik en mogelijkheden om functies te stapelen.

In de huidige situatie kent het plangebied, middels een bedrijfsbestemming, al een stedelijke functie. Ook in de Omgevingsverordening kent het plangebied al de gebiedsaanwijzingen ‘bebouwde kom’ en ‘bebouwd gebied’. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een vergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend worden. De beoogde ontwikkeling, waarbij het gaat om transformatie van een bestaand bedrijfspand, gaat niet ten koste van de Groene Omgeving en maakt juist gebruik van bestaande bebouwing. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past in het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

.

WAAR-vraag

Wanneer sprake is van een maatschappelijke opgave, wordt vervolgens beoordeeld of de gekozen locatie vanuit provinciaal perspectief geschikt is. Hiervoor wordt de provinciale redeneerlijn toegepast. Deze redeneerlijn richt zich onder meer op zorgvuldig ruimtegebruik, het benutten van bestaande stedelijke structuren en het versterken van bestaande netwerken en voorzieningen.

Toetsing initiatief

Ontwikkelingsperspectief 'Grote stad (bovenregionale verstedelijking)'

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Grote stad (bovenregionale verstedelijking)'. Binnen dit perspectief ziet de provincie de stad Enschede als één van de stedelijke motoren van Overijssel. De grote steden vervullen een belangrijke functie op het gebied van wonen, werken, onderwijs, voorzieningen, innovatie en economische ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan een sterke en toekomstbestendige stedelijke structuur en aan het versterken van de economische en maatschappelijke betekenis van de stad.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een hotel binnen een bestaand bedrijfspand aan de Tubantiastraat 83. Met de herontwikkeling wordt een bestaand gebouw duurzaam benut en wordt een nieuwe functie toegevoegd die aansluit bij de economische dynamiek van Enschede. Het hotel draagt bij aan het voorzieningenaanbod voor bezoekers, zakelijke reizigers en toeristen en versterkt daarmee de positie van Enschede als centrumstad binnen Twente.

Daarnaast zorgt het initiatief voor een kwalitatieve impuls op een bestaande stedelijke locatie en draagt het bij aan een aantrekkelijk vestigings- en verblijfsklimaat. Door de toevoeging van verblijfsaccommodatie wordt het bestaande voorzieningenniveau versterkt en wordt ingespeeld op de vraag naar overnachtingsmogelijkheden binnen de stad. Daarmee levert het initiatief een bijdrage aan de economische vitaliteit en de aantrekkelijkheid van Enschede als stedelijk centrum.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het hotel past binnen de ambities van het ontwikkelingsperspectief 'Grote stad (bovenregionale verstedelijking)'.

Ontwikkelingsperspectief 'Verstedelijking in samenhang (nieuw helpt bestaand)'

Voor de locatie geldt tevens het ontwikkelingsperspectief 'Verstedelijking in samenhang (nieuw helpt bestaand)'. Binnen dit perspectief staat het versterken en beter benutten van bestaande stedelijke gebieden centraal. Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande structuren, voorzieningen en netwerken. De provincie stimuleert het hergebruik en de transformatie van bestaande locaties, zodat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de kwaliteit, vitaliteit en toekomstbestendigheid van het stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling sluit hier direct op aan. Het hotel wordt gerealiseerd binnen een bestaand bedrijfspand op een reeds bebouwde locatie in het stedelijk gebied van Enschede. Er is sprake van transformatie van bestaand vastgoed, waardoor geen aanvullend ruimtebeslag op onbebouwde gronden nodig is. Hiermee wordt invulling gegeven aan het provinciale uitgangspunt om zorgvuldig en zuinig met de beschikbare ruimte om te gaan.

Daarnaast maakt de ontwikkeling gebruik van bestaande stedelijke infrastructuur, voorzieningen en netwerken. De locatie is goed bereikbaar en ligt binnen een stedelijke omgeving waar diverse voorzieningen aanwezig zijn. De toevoeging van een hotel draagt bij aan de functiemenging en economische vitaliteit van de omgeving en versterkt het bestaande stedelijke systeem.

Door een bestaand gebouw een nieuwe toekomstbestendige functie te geven, wordt de ruimtelijke kwaliteit van de locatie verbeterd en wordt leegstand of onderbenutting voorkomen. Daarmee levert het initiatief een positieve bijdrage aan de versterking van het bestaande stedelijke gebied.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het hotel aan de Tubantiastraat 83 past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Verstedelijking in samenhang (nieuw helpt bestaand)'.

HOE-vraag

De derde stap betreft de wijze waarop de ontwikkeling wordt ingepast. Hierbij wordt beoordeeld hoe rekening wordt gehouden met de kenmerken en kwaliteiten van het gebied. De provincie heeft deze kenmerken vastgelegd in de Catalogus Gebiedskenmerken. Nieuwe ontwikkelingen dienen waar mogelijk bij te dragen aan het behoud, de versterking en de verdere ontwikkeling van aanwezige gebiedskwaliteiten.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de voor de locatie geldende gebiedskenmerken en eventuele beleidsmatige aanduidingen uit de Omgevingsvisie Overijssel.

Toetsing initiatief

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen zijn de gebiedskenmerken van belang. Er zijn daarbij vier gebiedskenmerken (lagen) te benoemen: de natuurlijke laag, laag van agrarische cultuurlandschappen, stedelijke laag en de laag van beleving. Voor elke laag gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Gebiedskenmerk ‘natuurlijke laag’

De locatie kent het kenmerk ‘dekzandvlakte en dekzandrug’. De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand bedrijfspand naar een hotel. Daarbij wordt geen uitbreiding van het ruimtebeslag in het omliggende landschap gerealiseerd en vinden geen ingrepen plaats die de natuurlijke structuur van de dekzandvlakte en dekzandrug aantasten. De ontwikkeling maakt gebruik van een reeds bebouwde locatie binnen het stedelijk gebied van Enschede en draagt daarmee bij aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Omdat sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing wordt de bestaande landschappelijke en geomorfologische structuur niet aangetast. De ontwikkeling leidt niet tot versnippering van het landschap, aantasting van reliëfverschillen of een afname van de herkenbaarheid van de dekzandstructuur. Daarmee sluit het initiatief aan bij het provinciale uitgangspunt om ontwikkelingen te realiseren met respect voor de natuurlijke ondergrond en door optimaal gebruik te maken van bestaande functies en bebouwde locaties.

Gebiedskenmerk ‘stedelijke laag’

De provincie beschrijft "Kern op zandgrond" als een stedelijk milieu waarin functiemenging, economische dynamiek, herstructurering en zorgvuldig gebruik van bestaande bebouwing belangrijke uitgangspunten zijn. Het versterken van de vitaliteit van bestaande kernen en het benutten van reeds aanwezige bebouwde locaties past binnen deze gebiedskenmerken.

De realisatie van een hotel in een bestaand bedrijfspand sluit hierbij aan. Het initiatief betreft een kwaliteitsverbetering en functieverandering binnen de bestaande stedelijke structuur van Enschede. Door hergebruik van bestaand vastgoed wordt leegstand voorkomen en wordt een nieuwe economische functie toegevoegd zonder extra ruimtebeslag buiten het stedelijk gebied.

Daarnaast versterkt een hotel de stedelijke voorzieningenstructuur en draagt het bij aan de economische en recreatieve functie van de stad. De locatie aan de Tubantiastraat bevindt zich binnen een stedelijke omgeving met een mix van functies, waardoor de ontwikkeling aansluit bij het karakter van een dynamische kern op zandgrond. De functiewijziging leidt niet tot aantasting van karakteristieke ruimtelijke structuren, maar benut juist de mogelijkheden van bestaand stedelijk gebied op een duurzame en toekomstbestendige wijze.

Conclusie

Op basis van de navolgende beoordeling van de OF-, WAAR- en HOE-vraag wordt aangetoond dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel en de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening Overijssel.

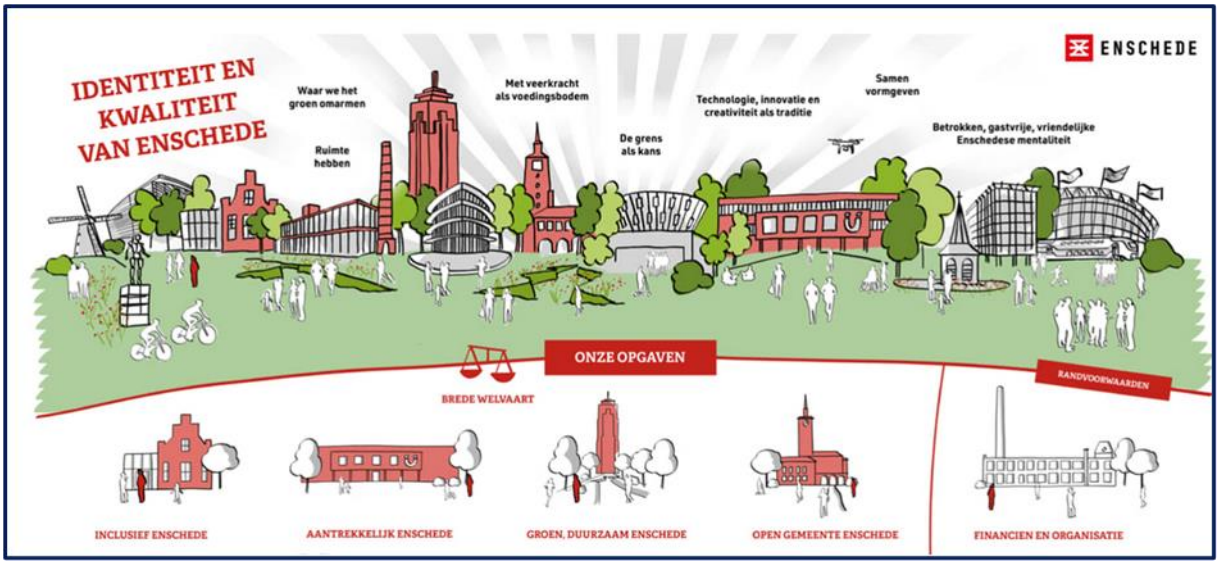
Conclusie

Deze BOPA voldoet aan de instructieregels van de provincie.

3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Enschede

De Omgevingswet (en daarmee de Omgevingsvisie) heeft als doel het bereiken van een balans. Een balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie is een lange termijnvisie die inzicht in en richting geeft aan de samenhang tussen alle aspecten die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving beïnvloeden. De gemeente Enschede heeft op 24 juli 2025 de Omgevingsvisie vastgesteld. Het begrip fysieke leefomgeving omvat alle elementen die de kwaliteit van de ruimte bepalen voor mens, plant en dier. Denk aan bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Er is ook een sociale leefomgeving. Denk aan hoe we met elkaar omgaan, hoe we elkaar ontmoeten, de voorzieningen die er zijn in een buurt, de werkgelegenheid die er is, bereikbaarheid van voorzieningen en het veiligheidsgevoel van inwoners. En aan de organisaties die onze sociale leefomgeving ondersteunen. Bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstellingen, buurtcentra en andere voorzieningen die welzijn stimuleren en sociale contacten mogelijk maken. Op onderstaande afbeelding is het toekomstbeeld van Enschede visueel weergegeven.



Afbeelding 6: visualisatie toekomstbeeld Enschede

Kaderstellend
De Omgevingsvisie Enschede vormt het integrale ruimtelijke beleidskader voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De gemeente kiest daarin voor een compacte en aantrekkelijke stad, waarbij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Uitgangspunten zijn zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, functiemenging, hergebruik van bestaande gebouwen en het versterken van de levendigheid en economische vitaliteit van de stad.

Toetsing plan aan de omgevingsvisie
Het initiatief betreft de transformatie van een bestaand pand aan de Tubantiastraat 83 naar een hotel. Daarmee wordt een bestaand gebouw opnieuw benut en wordt voorkomen dat aanvullende ruimtebeslag elders nodig is. Het plan sluit daarmee aan bij de ambitie om bestaande stedelijke ruimte intensiever en efficiënter te gebruiken. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan functiemenging binnen het stedelijk gebied en aan een meer divers aanbod van voorzieningen.

Het initiatief leidt niet alleen tot hergebruik van bestaand vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied, maar draagt tevens bij aan het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van het pand. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om erfgoed te beschermen, te benutten en beleefbaar te maken.

De Omgevingsvisie zet tevens in op het versterken van de economische structuur van Enschede, het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het creëren van een aantrekkelijke stad voor bewoners, bezoekers en bedrijven. Verblijfsaccommodaties kunnen hieraan bijdragen doordat zij bezoekers faciliteren en het gebruik van stedelijke voorzieningen ondersteunen.

Geconcludeerd wordt dat de functiewijziging naar hotelgebruik aansluit bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Enschede.

3.3.2 Beleidskader Retail in Enschede

In het Beleidskader Retail wordt opgemerkt dat de gemeente verwacht dat ruimte bestaat voor uitbreiding van het aantal hotelkamers als gevolg van de groei van zowel het recreatieve als zakelijke toerisme. De gemeente beschouwt hotels als onderdeel van het bredere voorzieningen- en vrijetijdsaanbod van de stad. Daarnaast wordt in het beleidskader aangegeven dat nader marktonderzoek hiervoor cruciaal is voor ontwikkelingen op dit terrein. Dit marktonderzoek verblijfsrecreatie heeft de gemeente Enschede in 2024 laten uitvoeren maar maakt formeel geen onderdeel uit van dit beleidskader. Wel zijn onderstaand kort de bevindingen opgesomd.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er voor hotels sprake is van positieve marktruimte voor aanvullend hotelaanbod, bovenop de bekende planvoorraad. Deze conclusie is gebaseerd op de verwachte groei van hotelovernachtingen richting 2030 en een goede bezetting bij het huidige aanbod. Het onderzoek noemt voor de hotelsector, na aftrek van de harde planvoorraad, een resterende indicatieve marktruimte van circa 20 tot 95 kamers. Daarnaast geeft het marktonderzoek verblijfsrecreatie Enschede van november 2024 van de gemeente aan dat er in de provincie Overijssel en in Enschede nog positieve marktruimte is voor aanvullend hotelaanbod voor avontuurzoekers vanwege de verwachte groei van hotelovernachtingen en een goede bezetting bij huidige aanbod. Een avontuurzoeker is op zoek naar een bijzondere ervaring, die gek, anders en verrassend mag zijn. Ze hebben voorkeur voor eenvoudig en kleinschalig, weg van de massa. Hierbij kan gedacht worden aan het hotel in een uniek gebouw.

Het initiatief voorziet in een uitbreiding van het aanbod aan verblijfsaccommodaties binnen het bestaand stedelijk gebied en past daarmee binnen de beleidslijn waarin ruimte wordt gezien voor verdere ontwikkeling van de hotelmarkt.

3.3.3 Citymarketingvisie Enschede

Volgens de Citymarketingvisie profileert Enschede zich als een ondernemende kennisstad, creatieve stad, bruisende stad en groene leefstad. Een van de centrale doelstellingen is het versterken van het economische profiel van Enschede en het verder uitbouwen van de aantrekkelijkheid voor bezoekers. Daarbij wordt expliciet ingezet op een gastvrije binnenstad en een compleet vrijetijdsaanbod.

De realisatie van een hotel aan de Tubantiastraat 83 levert een bijdrage aan deze ambitie doordat de verblijfsfunctie voor bezoekers van de stad wordt versterkt. Het initiatief ondersteunt daarmee de gastvrijheids- en bezoekersfunctie van Enschede en draagt bij aan het vestigings- en verblijfsklimaat van de stad.

3.3.4 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid

De ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand pand binnen het bestaand stedelijk gebied. Het initiatief geeft invulling aan de in de Omgevingsvisie opgenomen uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik, hergebruik van bestaande bebouwing, functiemenging en versterking van de stedelijke dynamiek. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de gastvrijheids- en bezoekersfunctie van Enschede, hetgeen aansluit bij de Citymarketingvisie en de in het Beleidskader Retail onderkende betekenis van verblijfsaccommodaties voor de stedelijke economie en het vrijetijdsaanbod. Het project geeft daarmee invulling aan het gemeentelijk beleid.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

Besluit kwaliteit leefomgeving

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel en 'nieuw' is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor of een plan 'voldoende substantieel' is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt dat. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Voor woningbouw is dat vanaf 12 woningen en voor de nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500m^2.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een hotel binnen een bestaand bedrijfspand. Hierbij is sprake van functiewijziging zonder uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte. Volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling is bij functiewijziging geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zekerheidshalve wordt de ladderonderbouwing voor onderhavige ontwikkeling wel uitgewerkt.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij geen sprake is van uitbreiding ervan.

Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Overijssel hanteert een vergelijkbare ladder en stelt voor de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Ook het aspect 'behoefte' speelt hierin een belangrijke rol.

<u>Principe van concentratie</u>

In omgevingsplannen worden alleen ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

‘Stedelijke ontwikkeling’ en deze BOPA

Het initiatief voorziet in de transformatie van een bestaand bedrijfsgebouw aan de Tubantiastraat 83 naar een hotel met 38 kamers (suites). Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om het perceel ten behoeve van hotel en verblijfsrecreatie te gebruiken. Gelet op de omvang van het hotel en de toevoeging van 38 hotelkamers is sprake van een stedelijke ontwikkeling waarvoor een motivering in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking passend is.

<u>Behoefte</u>

Het initiatief voorziet in een uitbreiding van het aanbod aan verblijfsaccommodaties binnen Enschede. De gemeente onderkent in haar beleidskaders het belang van een aantrekkelijk voorzieningen- en verblijfsaanbod voor zowel recreatieve als zakelijke bezoekers. In het Beleidskader Retail is expliciet opgenomen dat de gemeente marktruimte verwacht voor aanvullende hotelkamers als gevolg van de groei van het recreatieve en zakelijke toerisme. Daarbij is aangegeven dat hotels onderdeel uitmaken van het bredere voorzieningen- en vrijetijdsaanbod van de stad.

Daarnaast profileert Enschede zich in haar citymarketingbeleid als een bruisende stad met een compleet vrijetijdsaanbod, een sterke kennisfunctie en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bezoekers, ondernemers en studenten. Verblijfsaccommodaties leveren een belangrijke bijdrage aan deze ambities.

Het gemeentelijke marktonderzoek verblijfsrecreatie Enschede uit november 2024 biedt een relevant kader voor de beoordeling van dit initiatief. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er voor hotels sprake is van positieve marktruimte voor aanvullend hotelaanbod, bovenop de bekende planvoorraad. Deze conclusie is gebaseerd op de verwachte groei van hotelovernachtingen richting 2030 en een goede bezetting bij het huidige aanbod. Het onderzoek noemt voor de hotelsector, na aftrek van de harde planvoorraad, een resterende indicatieve marktruimte van circa 20 tot 95 kamers. Daarnaast geeft het rapport Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Overijssel van de provincie en de marktonderzoek verblijfsrecreatie Enschede van november 2024 van de gemeente aan dat er in de provincie Overijssel en in Enschede nog positieve marktruimte is voor aanvullend hotelaanbod voor avontuurzoekers vanwege de verwachte groei van hotelovernachtingen en een goede bezetting bij huidige aanbod. Een avontuurzoeker is op zoek naar een bijzondere ervaring, die gek, anders en verrassend mag zijn. Ze hebben voorkeur voor eenvoudig en kleinschalig, weg van de massa. Hierbij kan gedacht worden aan het hotel in een uniek gebouw.

Het project, waarin een hotel in een oude textielfabriek wordt gerealiseerd, voldoet in deze behoefte.

Het initiatief voor Tubantiastraat 83 omvat 38 verblijfseenheden. Daarmee past het initiatief qua omvang binnen de bandbreedte van de in het onderzoek genoemde resterende marktruimte. De toevoeging is bovendien niet generiek van aard, maar onderscheidt zich door de combinatie van industrieel erfgoed, textielhistorie, duurzame renovatie en kleinschalige hospitality. Juist dit onderscheidend vermogen is relevant, omdat het onderzoek benadrukt dat marktruimte niet automatisch gelijkstaat aan haalbaarheid: de concrete invulling, het ondernemerschap, de positionering en de mate waarin het concept vraag weet te creëren zijn mede bepalend voor het succes van een nieuw initiatief.

Ook kwalitatief sluit het concept aan bij de aanbevelingen uit het onderzoek. De analyse laat zien dat Enschede relatief veel aanbod heeft voor harmonie-, verbindings- en plezierzoekers, terwijl met name voor avontuurzoekers en inzichtzoekers relatief weinig aantrekkelijk verblijfsaanbod beschikbaar is. Het onderzoek adviseert daarom een uitnodigende houding tegenover hotel- en B&B-initiatieven die inspelen op deze doelgroepen. Het Tubantia Hotel sluit hier in beginsel goed op aan: het erfgoedkarakter, de storytelling rond de textielgeschiedenis, de bijzondere locatie en de duurzame insteek spreken vooral inzichtzoekers aan, terwijl de creatieve, eigenzinnige en niet-standaard hotelbeleving ook relevant is voor avontuurzoekers.

Economisch kan het initiatief bijdragen aan versterking van de lokale vrijetijdseconomie en de stedelijke economie. Het hotel voegt overnachtingscapaciteit toe in een segment waarvoor marktruimte is vastgesteld, trekt bezoekers die naar verwachting ook gebruikmaken van lokale horeca, detailhandel, cultuur en voorzieningen, en draagt bij aan directe en indirecte werkgelegenheid. De aanvraag benoemt daarnaast samenwerking met lokale ondernemers en leveranciers. Daarmee kan de economische spin-off breder neerslaan dan alleen binnen de hotelonderneming zelf.

Met de realisatie van 38 hotelkamers wordt voorzien in de vraag naar tijdelijke verblijfsmogelijkheden voor bezoekers van o.a. de binnenstad, de Universiteit Twente, Kennispark Twente, evenementen, toeristische attracties en zakelijke bestemmingen in de regio. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de versterking van de stedelijke verblijfsfunctie.

<u>Zorgvuldig ruimtegebruik</u>

Het plan betreft geen uitbreiding op een nieuwe locatie, maar de herontwikkeling van een bestaand pand binnen het stedelijk gebied van Enschede. De bestaande bebouwing wordt getransformeerd ten behoeve van het nieuwe gebruik, waarmee leegstand en verval worden tegengegaan.

De gemeente Enschede zet in haar Omgevingsvisie nadrukkelijk in op zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering, functiemenging en het benutten van bestaande gebouwen en locaties. Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk binnen de bestaande stad plaats te vinden. De transformatie van een bestaand bedrijfsgebouw naar hotelgebruik sluit rechtstreeks aan bij deze uitgangspunten.

Door gebruik te maken van een reeds bebouwd perceel wordt geen extra ruimtebeslag gelegd op onbebouwde gronden. Tevens wordt bestaand vastgoed toekomstbestendig gemaakt en krijgt een verouderd pand een nieuwe economische functie. Hiermee is sprake van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Daarnaast draagt het initiatief bij aan het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Het voormalige bedrijfsgebouw vertegenwoordigt cultuurhistorische betekenis voor de omgeving. Door de transformatie naar hotelgebruik wordt niet alleen leegstand en verdere achteruitgang voorkomen, maar ontstaat tevens de mogelijkheid om karakteristieke onderdelen van het gebouw te restaureren en zichtbaar te maken. Hiermee wordt het bestaande vastgoed duurzaam hergebruikt en worden aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten behouden voor de toekomst. Het initiatief leidt daarmee tot zowel ruimtelijke als cultuurhistorische kwaliteitswinst.

Bestaand stedelijk gebied

De locatie aan de Tubantiastraat 83 bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied van Enschede en maakt onderdeel uit van een reeds bebouwde omgeving. Het initiatief betreft uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing en leidt niet tot stedelijke uitbreiding buiten de bestaande stadsstructuur.

De behoefte wordt derhalve opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, overeenkomstig de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De voorgenomen transformatie van de bedrijfslocatie aan de Tubantiastraat 83 naar een hotel met 38 kamers (suites) voorziet in een behoefte aan verblijfsaccommodaties binnen Enschede. De ontwikkeling sluit aan bij gemeentelijke ambities ten aanzien van toerisme, gastvrijheid en stedelijke voorzieningen. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats door hergebruik van een bestaand gebouw binnen bestaand stedelijk gebied, zonder extra ruimtebeslag op onbebouwde gronden.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.5 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst op de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Waarom is de ontwikkeling op deze locatie niet onuitvoerbaar en welke randvoorwaarden en eisen worden daarbij gesteld?

3.5.1 Welstand, beeldkwaliteit en landschappelijke waarden

De instructieregels in paragraaf 5.1.5 van het Bkl, over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, zijn niet van toepassing op Enschede. Deze gaan over de Waddenzee en de kust.

Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen.

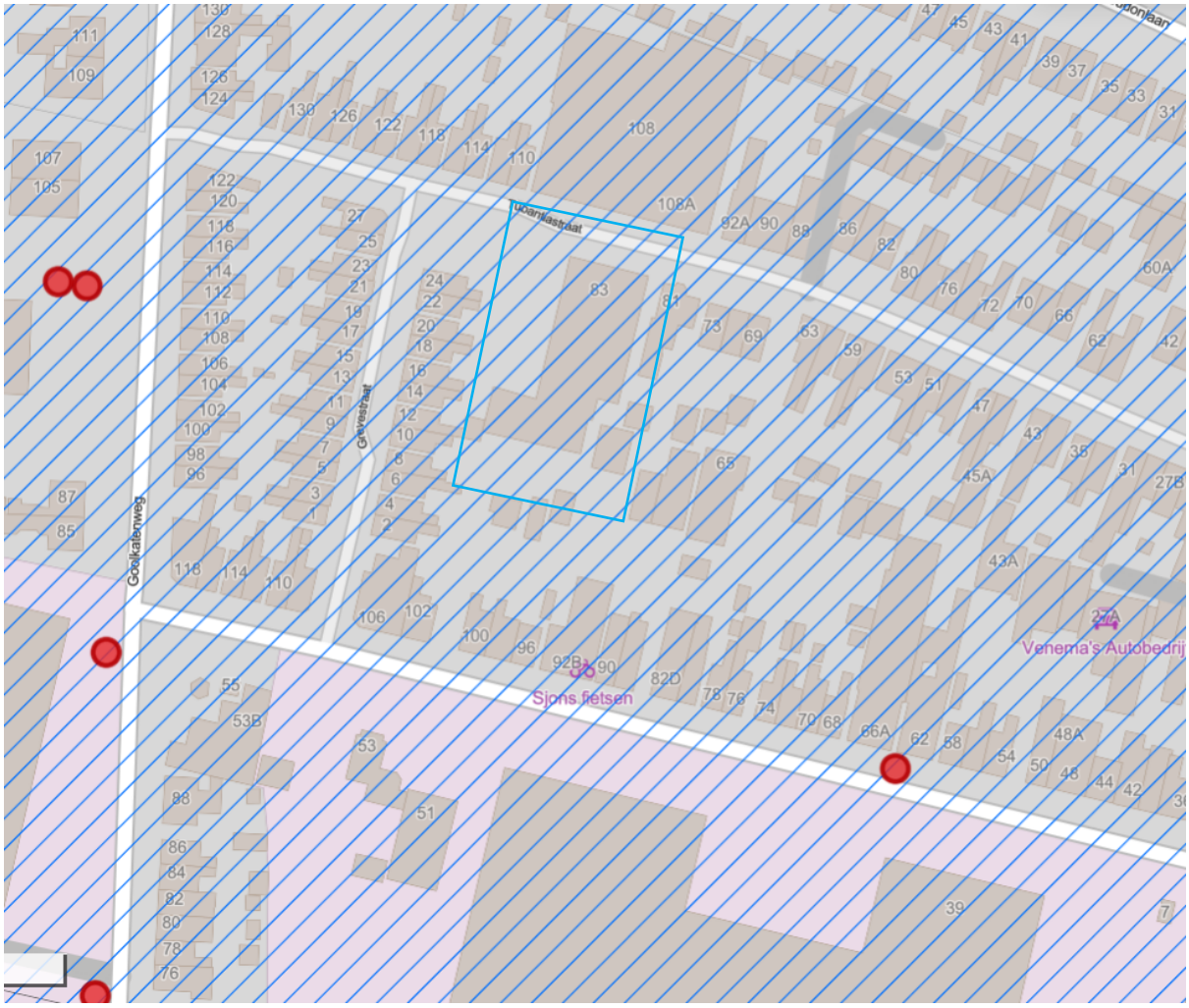
Voor het gebied van deze BOPA geldt de welstandsidentiteit 'Dorpse Linten'.

Het plan voorziet in het herstel en de renovatie van een cultuurhistorisch waardevol pand aan de Tubantiastraat 83. De stadsbouwmeester heeft in reactie op het eerste ontwerp enkele opmerkingen gemaakt ten aanzien van o.a. de gevels. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het definitief plan, waarvoor een positief advies door de stadsbouwmeester is uitgebracht. Het plan geeft op goede wijze invulling aan de uitgangspunten van de welstandsnota.

Beschermwaardige bomen

De bescherming van bomen is geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (VKL). Op het bij de VKL behorende bomenoverzicht zijn de beschermde bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de VKL is vereist. De VKL is alleen van toepassing op bomen binnen de bebouwde kom. De gronden binnen het gebied van deze BOPA vallen binnen de bebouwde kom.

Het bij de VKL behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede.



Afbeelding 7: weergave van de bomenkaart Enschede in relatie tot projectgebied

In het gebied van deze BOPA zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig. De werkzaamheden vinden vooral binnen en aan de gevels van het bestaande pand plaats. Op het terrein worden parkeerplaatsen ingericht. Deze werkzaamheden hebben geen betrekking op de in de buurt aanwezige bomen. Er zijn dan ook geen consequenties voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

3.5.2 Cultuurhistorische waarden

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels in artikel 5.130 (par 5.1.5.5; behoud cultureel erfgoed). Ook de Omgevingsverordening van de provincie bevat instructieregels voor cultureel erfgoed (artikel 4.12).

Cultuurhistorische waarden en deze BOPA

Het initiatief heeft namelijk betrekking op een gebouw dat als cultuurhistorisch waardevol is aangeduid.

De cultuurhistorische waarden van het pand zijn gelegen in het relatief gaaf bewaard gebleven exterieur en industriële karakter van het fabrieksgebouw uit 1930, verhoogd en uitgebreid in 1936. Het pand vormt een historisch-ruimtelijk ensemble met het tegenover gelegen magazijn, eveneens in oorsprong eigendom van de firma gebr. Reijsoo.

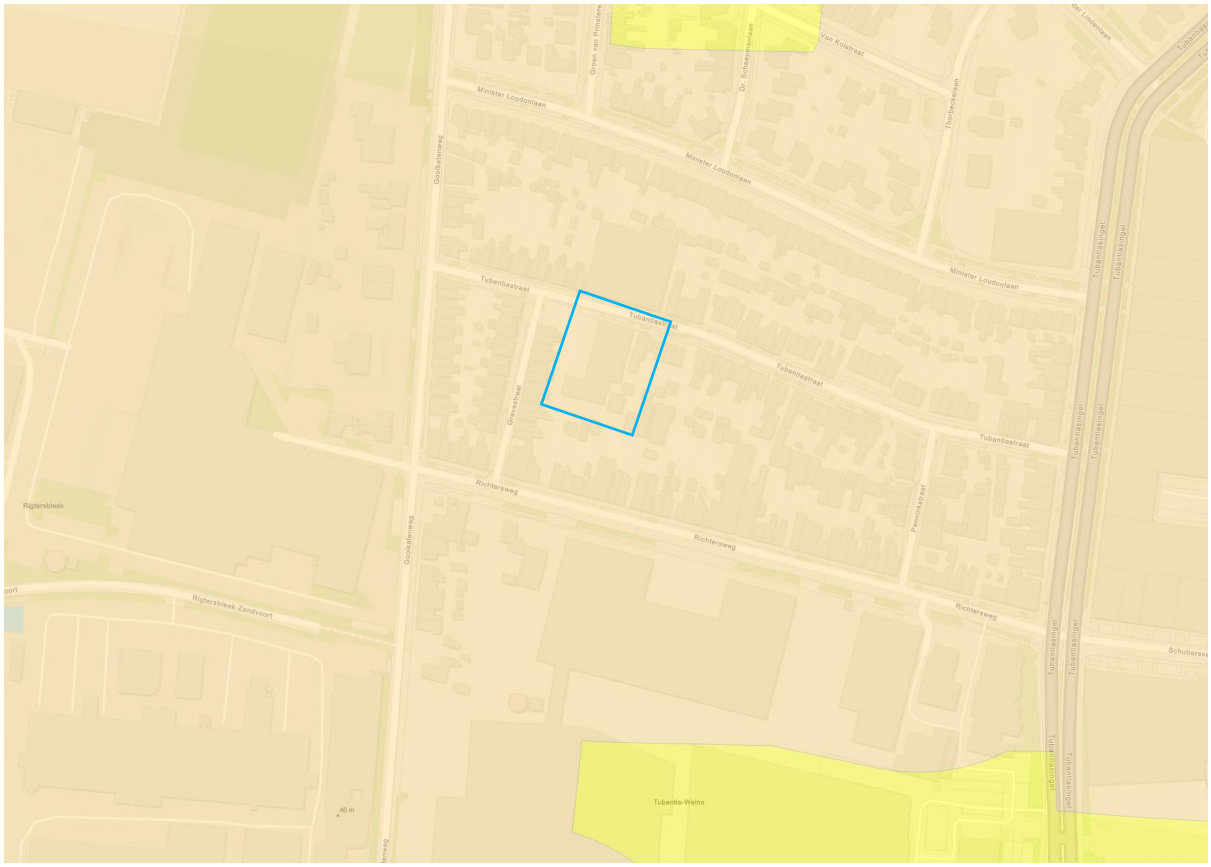
Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het transformatieplan akkoord bevonden. Daarbij zijn veel positieve punten te benoemen. In de voorgevel wordt de historische gevelindeling vrijwel geheel hersteld en worden opnieuw stalen vensters geplaatst. In het teruggelegen deel aan de rechterzijde en in de linker zijgevel worden historische stalen vensterpartijen behouden en gerestaureerd. Het plan krijgt een positief oordeel.

Conclusie

Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de BOPA. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk (Bkl) en de provincie (Omgevingsverordening).

3.5.3 Archeologische waarden

In de gemeente Enschede is een archeologisch beleidskaart opgesteld. Op basis van deze kaart valt het gebied van deze BOPA onder de aanduiding: 'archeologisch onderzoeksgebied b'.



Afbeelding 8: uitsnede archeologische beleidskaart van Enschede

In 'archeologisch onderzoeksgebied b' mogen geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 500 m² hebben.

Beleidskaart in relatie tot de planwijziging

In het archeologiebeleid is bepaald dat ingrepen kleiner dan 500 m2 vrijgesteld zijn van de archeologische onderzoeksplicht. Het voorliggend plan voorziet in een transformatie van een bestaand gebouw. Er zijn geen bodemingrepen die de grens van 500 m2 en dieper dan 50 cm overstijgen. Dat betekent dat er /geen onderzoeksplicht is.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de archeologische waarde(n) geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan. Daarmee wordt ook voldaan aan de instructieregels van het Rijk in artikel 5.130 (par 5.1.5.5) van het Bkl (behoud cultureel erfgoed).

3.5.4 Verkeer

Bereikbaarheid/ontsluiting
Het hotel wordt ontsloten op de Tubantiastraat en zal extra verkeer in de straat genereren. Dit verkeer komt ter vervanging van de verkeersbewegingen als gevolg van de bedrijvigheid die nu op de planlocatie planologisch al toegestaan is. In de huidige situatie zijn volgens het bestemmingsplan bedrijven in milieucategorie 2 conform de bedrijvenlijst toegestaan met specifiek een houthandel. Deze functies laten een aanzienlijke verkeersgeneratie toe op de locatie. De CROW-normen kennen geen specifieke kencijfers voor houthandel, zodat vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening aangesloten wordt bij de meest vergelijkbare hoofdcategorieën uit de CROW-publicatie. Dat is in dit geval de CROW-hoofdcategorie "bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)", waarbij het gaat om 3,6 tot 5,3 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo per etmaal, oftewel 54 tot 79 verkeersbewegingen per etmaal.

Een hotel betreft geen intensievere functie als het gaat om het aantal verkeersbewegingen. Voor de hotelfunctie wordt onderstaand een verwachting qua verkeersgeneratie verschaft. Voor dit plan is het passend om de lage CROW-norm van een 3 sterrenhotel te hanteren, omdat het hotel een boetiekhotel zal worden met 38 luxe uitgewerkte suites, zonder horeca. Het hotel zal zich ook richten op een specifieke groep hotelgasten, die boetiekhotels prefereren in plaats van massatoerisme.

Een 3 sterrenhotel heeft binnen een sterk stedelijk gebied (Enschede, rest bebouwde kom) volgende de CROW-kencijfers een verwachte verkeersgeneratie van tussen de 12,2 en 15,1 verkeersbewegingen per 10 kamers. Dat zou betekenen dat er bij 38 kamers ongeveer tussen de 46 en 57 verkeersbewegingen op een dag bijkomen. Op de Tubantiastraat is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen op een dag laag is (er zijn geen tellingen van de Tubantiastraat). Een telling uit 2010 van de nabijgelegen Minister Loudonlaan laat zien dat op de drukste dag 438 voertuigen/etmaal reden. In de Tubantiastraat zal een vergelijkbaar aantal kunnen rijden maar zeer aannemelijk nog minder, omdat de Tubantiastraat een woonerf betreft waar een maximumsnelheid van 15 km/uur geldt en het deel aan de oostkant betreft eenrichtingsverkeer. Verder zitten er enkel woningen aan gelegen. Straten en kruispunten kunnen duizenden voertuigen per dag afwikkelen. De Tubantiastraat, omliggende straten en kruispunten kunnen deze intensiteit als gevolg van de voorliggende plannen zeer gemakkelijk verwerken.

Parkeren

De parkeerbehoefte van het bestaande pand, waarbij uitgegaan wordt van een "bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)" met een bvo van 1.487 m2, bedraagt 14 parkeerplaatsen.

Bij een verbouwing of functiewijziging wordt de parkeerbehoefte bepaald door de parkeerbehoefte van het nieuwe (bouw)plan te verminderen met de parkeerbehoefte van de bestaande bebouwing. Dat heet ‘salderen’. Er wordt dus alleen rekening gehouden met de toename van de parkeerbehoefte van het (bouw)plan. Een eventueel tekort aan parkeerplaatsen wordt niet meegenomen. Leegstaand is ook niet relevant voor salderen. De parkeerbehoefte van de bestaande bebouwing, ook al staat het leeg, mag volgens de Afdeling in beginsel in mindering gebracht worden op de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling, zie hiervoor o.a. de uitspraken ECLI:NL:RVS:2019:1574 en ECLI:NL:RVS:2017:3449.

Voor het berekenen van de parkeervraag van de nieuwe functie, zijnde een hotel, wordt uitgegaan van een CROW-norm voor het hotel van 4,2 parkeerplaatsen per 10 kamers. Dit is de minimale norm die vanuit de CROW gehanteerd wordt. In de CROW-kencijfers wordt voor de norm van een 3 sterrenhotel een bereik van tussen de 4,2 pp / 10 kamers en 5,2 pp 10/kamers gehanteerd. Lagere sterrenhotels hebben veel lagere normen.

Op de locatie geldt het omgevingsplan, onderdeel ‘Parkeren Enschede’, waarin als uitgangspunt geldt dat het parkeren in principe op eigen terrein plaats moet vinden. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen 2025.

In deze parkeernota is het gemiddelde gehanteerd van een 3 sterrenhotel. Voor dit plan is het passend om de lage CROW-norm van een 3 sterrenhotel te hanteren en vervolgens de korting toe te passen die in de Nota Parkeernormen 2025 staat benoemd. Bij 38 kamers is de parkeerbehoefte dan 3,8 * 4,2 pp = 15,96 parkeerplaatsen. Dat zijn 16 parkeerplekken. Voor het gebied Spoorzone Hengelo - Enschede (SHE) geldt op basis van het geldende parkeerbeleid een kortingsmogelijkheid van 20 % op de totale parkeereis. Met deze korting is de parkeerbehoefte voor de betreffende ontwikkeling een totaal van 13 parkeerplekken.

In de nieuwe situatie, waarbij het bedrijfscomplex wordt getransformeerd naar een hotel, zal conform de norm, de parkeerdruk afnemen van 14 parkeerplaatsen naar 13 parkeerplaatsen. Hiervan zullen er 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden en 2 aan de voorzijde van het pand in de openbare ruimte. Op de onderstaande tekening zijn deze parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt. Deze tekening maakt een onderdeel uit van de omgevingsvergunning.



Afbeelding 9: plattegrond toekomstige situatie met 13 parkeerplaatsen op eigen terrein

De 20 % kortingsmogelijkheid is mogelijk omdat binnen de SHE wordt gestuurd op het gebruik van alternatief vervoer. De nabijheid van het treinstation Enschede is een kracht waarvan in dit geval gebruik gemaakt dient te worden. Van de initiatiefnemer wordt daarom verwacht dat er maximaal gestuurd wordt om hotelgasten te stimuleren om gebruik te maken van alternatief (openbaar) vervoer.

Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren is de norm 2,0 parkeerplaatsen per 10 kamers. Voor 38 kamers moeten er 3,8 * 2 = 8 fietsparkeerplekken gerealiseerd worden. Aan de achterkant van het pand komen 8 plekken voor fietsparkeren.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het omgevingsplan, onderdeel “Parkeren Enschede” en de Nota Parkeernormen 2025.

3.5.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling die deze BOPA mogelijk maakt is getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 Bkl (paragraaf 5.1.4.5).

Bodem- en grondwaterkwaliteit en deze wijziging van het omgevingsplan/BOPA (ontwikkelingsgericht plan)

Deze BOPA maakt het mogelijk om een hotel uit te oefenen in een bestaand en te restaureren pand aan de Tubantiastraat 83 in Enschede. Dit pand kan al in de huidige situatie als verblijfsobject benut worden. Er worden geen bodemingrepen beoogd als gevolg van de plannen vanwege de transformatie van een bestaand pand. Voor het aspect bodem is daarmee ook sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan locatie.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van deze BOPA. De aanpassing voldoet aan de instructieregels.

3.5.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Gemeente Enschede en waterschap Vechtstromen hanteren het principe om water en bodem sturend te maken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit principe wordt opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente (vaststelling verwacht in 2025) en de Watervisie 2050 van het waterschap (vastgesteld 14 april 2021). Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst op de gevolgen voor de waterhuishouding en de waterkwaliteit en dienen klimaatrobuust te worden ontworpen.

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 (WEK) vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste en klimaatbestendige gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke 'duurzame en groene stad' waar mensen graag wonen, leven en werken! Nu en in de toekomst.

Het waterschap heeft op 15 december 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het waterbeheerprogramma staan de uitgangspunten die het waterschap hanteert voor de inrichting en het beheer van het watersysteem en de afvalwaterzuivering, rekening houdend met een veranderend klimaat. Deze uitgangspunten zijn ingebracht in het WEK van de gemeente Enschede.

Paragraaf 22.3.8 Afvalwaterbeheer van de Bruidsschat Omgevingsplan is voor dit thema van toepassing op milieubelastende activiteiten.

Hemelwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is de riolering en het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet derhalve op eigen terrein worden verwerkt.

Voor nieuwbouw en hernieuwbouw geldt per vierkante meter verharding (daken en bestrating op openbaar en particulier terrein) een waterbergingseis van 55 millimeter.

Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Verder zijn de artikelen 22.142 tot en met 22.144 uit de Bruidsschat Omgevingswet van toepassing op het lozen van afvloeiend hemelwater dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening.

Waterhuishouding en het voorliggend plan

Het plan leidt niet tot een verhoogd risico op wateroverlast. In en rondom het gebied zijn in het verleden geen meldingen van wateroverlast of grondwaterproblemen geconstateerd. Bovendien neemt het verharde oppervlak niet toe.

In de nieuwe situatie wordt het hemelwater op vergelijkbare wijze afgevoerd als nu, gescheiden via dakgoten en regenpijpen. Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, is het realiseren van aanvullende waterberging niet noodzakelijk. Er worden bestaande overkappingen gesaneerd en de vrijgekomen ruimte wordt deels ingericht met beplanting, waardoor sprake is van een afname van verharding en het hemelwater voor een deel ter plaatse in de bodem kan wegzakken.

Afvalwater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. In principe zorgt de gemeente ervoor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen.

Artikelen 22.145 tot en met 22.150 van de bruidsschat Omgevingsplan dat handelt over het lozen van huishoudelijk afvalwater zijn hierop van toepassing.

Voor deze BOPA geldt dat het afvalwater wel kan worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Daarmee wordt het afvalwater op een toereikende wijze verwerkt.

Oppervlaktewater

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend. Wijzigingen aan het bestaande watersysteem en de aanleg van nieuwe waterpartijen worden altijd afgestemd met gemeente en waterschap. Nieuw en bestaand oppervlaktewater wordt geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is.

Voor deze BOPA geldt dat er geen gevolgen zijn voor het oppervlaktewater, aangezien dit in de directe omgeving niet aanwezig is.

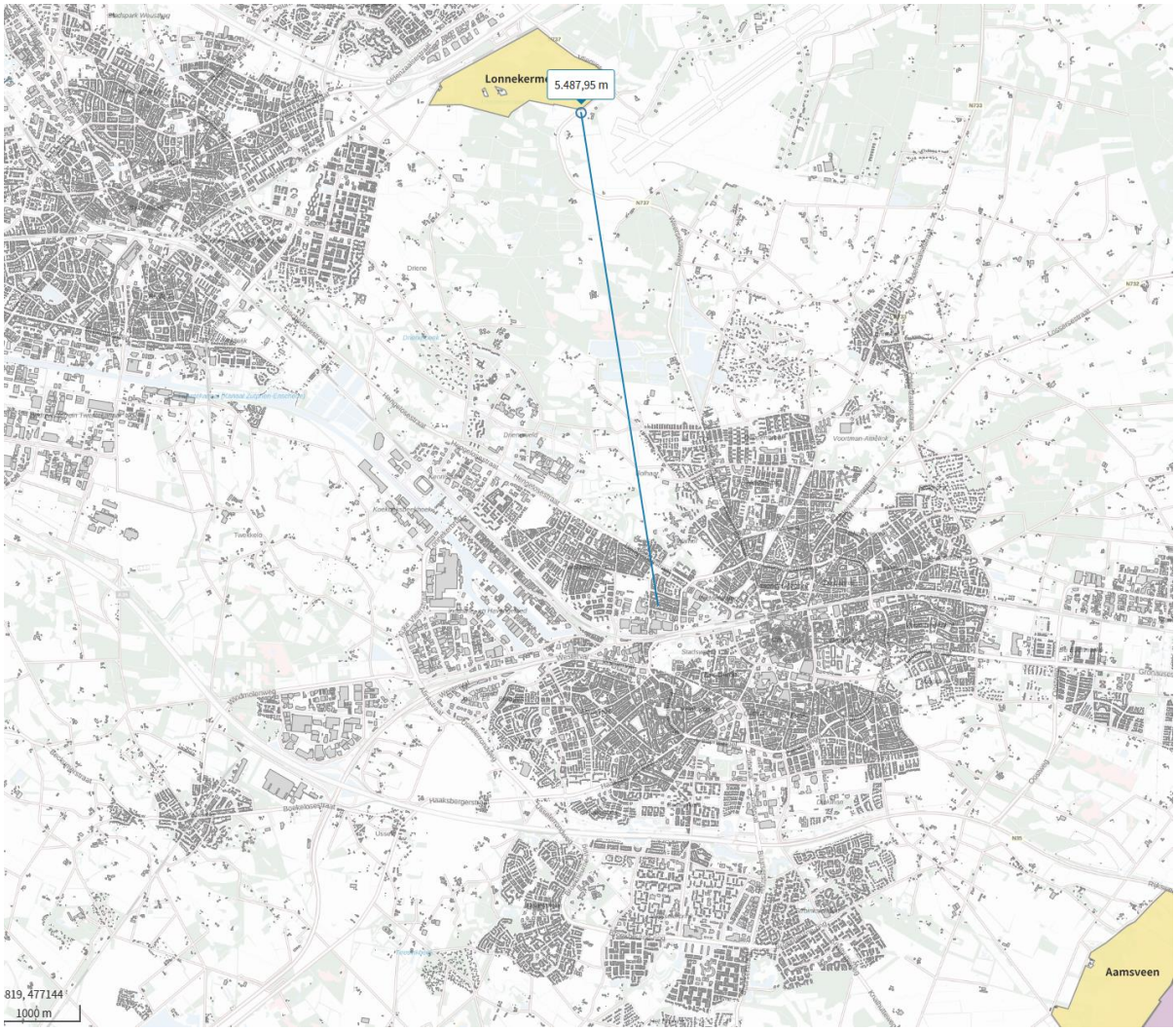
Conclusie

De BOPA voldoet aan de instructieregels van het Rijk uit paragraaf 5.1.3 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid). Voor Enschede betekent dat dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor het watersysteem en dat het (belang van het) waterschap wordt betrokken (artikel 5.37; weging van het waterbelang). De overige instructieregels in paragraaf 5.1.3 van het Bkl zien op primaire waterkeringen, de kust, de grote rivieren en het IJsselmeer. Deze zijn niet gelegen op Enschedees grondgebied.

Er wordt ook voldaan aan de instructieregels van de provincie ten aanzien van 'Sturen op water en bodem (behouden en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem) in afdeling 4.4 van de provinciale verordening en de uitgangspunten voor water en bodem sturend uit de omgevingsvisie van de gemeente Enschede en de watervisie van het waterschap Vechtstromen..

3.5.7 Natura 2000-gebieden

Het gebied van deze BOPA ligt niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied.



Afbeelding 10: uitsnede AERIUS projectgebied t.o.v. omliggende N200 gebieden (bron: AERIUS calculator)

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied "Lonnekermeer." ligt op ca. 5,5 kilometer ten noorden van het projectgebied. Op basis van de advieslijn stikstofdepositie van de Omgevingsdienst Twente is geen stikstofdepositie te verwachten bij een project voor ‘Bouw bedrijfshal 60x30m, 16.200 m³, inclusief parkeerplaatsen 800 m2’ op afstand van 1.500 m tot Natura 2000-gebied.

In voorliggend geval is geen sprake van sloop en nieuwbouw, maar verbouw van een bestaand pand. Op basis van de tekeningen gaat het om een totale oppervlakte van het pand van 1.487 m2. Dat minder dan de gehanteerde normen voor de bouw bedrijfshal van 16.200 m3.

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling(en) in relatie tot de afstand van de ontwikkelingslocatie tot het Natura 2000 gebied Lonnekermeer kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied op voorhand met voldoende zekerheid worden uitgesloten. Een verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde natuurgebieden kan daarom achterwege blijven.

3.5.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. De regels met betrekking tot het NNN uit de provinciale verordening voor zover gelegen in het buitengebied zijn vertaald naar de Gids Buitenkans 2022. De Gids Buitenkans 2022 is van toepassing als toetsingskader als het gaat om het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Het NNN en deze BOPA

Het gebied van de omgevingsvergunning is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op circa 1,1 (kilo)meter ten noorden van het plangebied gelegen. Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.



Afbeelding 11: ligging NNN ten opzichte van het projectgebied (bron: Atlas van Overijssel)

Conclusie NNN

Op grond van het voorgaande kan met zekerheid worden geconcludeerd dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de BOPA.

3.5.9 Beschermde planten- en diersoorten

De BOPA maakt het mogelijk om een bestaand cultuurhistorisch waardevol bedrijfspand om te vormen naar een hotelfunctie. De benodigde aanpassingen hiervoor zijn inpandig en/of vinden beperkt plaats aan de gevel. Gezien de beoogde ontwikkeling kan op voorhand met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat verbodsbepalingen zullen worden overtreden en kan een verdere toetsing aan de Omgevingswet voor wat betreft de bescherming van soorten achterwege blijven.

3.5.10 Activiteiten en milieuzonering

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid en andere activiteiten die hinder kunnen veroorzaken, kan gebruik gemaakt worden van de 'VNG handreiking activiteiten en milieuzonering', zoals gepubliceerd in oktober 2024. Hiermee kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op een locatie en/of dat nabijgelegen bedrijven niet beperkt worden door deze ontwikkeling.

Hinder en hulpmiddel handreiking

De handreiking gaat niet (meer) uit van vaste richtafstanden, maar van daadwerkelijke hinder ten aanzien van alleen de aspecten geluid en geur. Wel bevat de notitie een hulpmiddel voor het inschatten of een activiteit past binnen de 'milieugebruiksruimte' voor geur en geluid. Er is een indicatieve lijst gemaakt met 'posities', oplopend van lichte activiteiten die in principe geschikt zijn voor functiemenging ('FM') tot zware activiteiten die in principe op een industrieterrein horen ('IT'). Daar tussenin liggen 'posities 1, 2, 3 en 4. Activiteiten met positie 1 kunnen potentie hebben voor functiemenging. Ook dat is aangegeven in de lijst. De lijst is nadrukkelijk indicatief. Met een geluid- of geuronderzoek kan de daadwerkelijke hinder/inpasbaarheid nauwkeuriger bepaald worden.

Daarnaast moet uiteraard ook nog rekening gehouden worden met bestaande situaties van percelen in de omgeving waar op basis van een nog geldend bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan) bijvoorbeeld bepaalde bedrijvigheid mogelijk is op basis van een milieucategorie.

Twee typen woongebied

De handreiking maakt onderscheid in twee typen woongebied waartussen onderscheid gemaakt kan worden in de mate van bescherming tegen hinder van geluid en geur:

'Rustig woongebied': Dit is een gebruikelijke woonwijk/-buurt. Hier staat een prettig, rustig woongenot als doel centraal. Incidenteel komen ook niet-woonactiviteiten voor, zoals een buurtsuper en een school. Maar deze zijn beperkt in aantal, passen zich aan naar de rustige woonomgeving en veroorzaken doorgaans geen wezenlijke hinder voor de omwonenden. Verder gaat het vooral om beroepen en bedrijven aan huis.

'Gemengd gebied met wonen': Hier is een menging van milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig of beoogd. Wonen (of ander milieugevoelig gebruik) is toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid. Het zijn vaak levendige gebieden, zoals een centrumgebied met horeca en detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Andere voorbeelden die hieronder kunnen vallen:

- Randen van gebieden die “verkleuren” van winkelgebied naar vooral woongebied.
- Een voormalig bedrijventerrein zijn, dat tot gemengd woon-werkgebied is of wordt getransformeerd.
- Lintbebouwing in het buitengebied met een menging van wonen met agrarische en andere bedrijvigheid.
- Woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

Hoe gemeenten hier precies mee omgaan komt voort uit eigen beleid. Gemeente Enschede is bezig met een actualisatie van het geluidbeleid. Voor het bepalen van de aanvaardbaarheid van mogelijke hinder sluiten wij aan bij de gedachte dat in een gemengd gebied gemiddeld minder streng wordt omgegaan met (lichte) effecten van geluid en geur dan in een rustig woongebied. Voor een gemengd gebied geldt in de basis de standaardwaarde van 50 dB(A) op gevels van gevoelige functies uit het Bkl (art. 5.65). Voor een rustig woongebied raadt de handreiking 45 dB(A) aan. Voor geur wordt geen onderscheid gemaakt tussen een rustig woongebied en een gemengd gebied.

Milieuzonering en deze wijziging van het Omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een hotelfunctie op een bestaande bedrijfslocatie. Deze bedrijfslocatie komt te vervallen als gevolg van het nieuwe gebruik voor hotel. Omliggend liggen woningen en middels een specifiek geluidsonderzoek zijn de gevolgen inzichtelijk gemaakt. Het rapport laat zien dat voldaan kan worden aan de milieunormen hiervoor.

Conclusie

Het aspect 'activiteiten en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.11 Luchtkwaliteit

Per 1 januari 2024 zijn de regels en normen voor luchtkwaliteit te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (bkl). Voorwaarde voor nieuwe ruimtelijke plannen zijn:

- Geen overschrijding van omgevingswaarden, of
- Verslechtering luchtkwaliteit is ‘niet in betekenende mate’ (NIBM).

Het toetsen van de luchtkwaliteit van een ruimtelijk plan hoeft alleen binnen de zogeheten aandachtsgebieden uit het bkl. De gemeente Enschede valt buiten deze aandachtsgebieden. Een uitzondering op deze aandachtsgebieden zijn:

- Auto(snel)wegen en tunnels langer dan 100 meter.
- Omgevingsvergunningen voor milieubelastende activiteiten.

Een hotelfunctie valt niet onder de standaard categorieën uit het Bkl.
Per 2030 worden de luchtkwaliteitsnormen aangescherpt. Daarom is uit voorzorg getoetst of de luchtkwaliteit wel of niet in betekenende mate verslechtert. Met behulp van de NIBM-tool is bepaald of de luchtkwaliteit wel/niet in betekenende mate verslechtert. In deze NIBM-tool zijn de extra voertuigbewegingen naar boven afgerond.

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	57
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,03**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechterd en ruim onder de grenswaarden blijft. Daarmee vormt de luchtkwaliteit ook geen belemmering als in 2030 de luchtkwaliteitsnormen worden aangescherpt.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze BOPA voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor deze wijziging van het omgevingsplan/BOPA.

3.5.12 Geluidhinder

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het verlenen van een BOPA die deze activiteiten toelaat, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorziet in aanvaardbaar geluid.

Voor deze BOPA is door Akoestisch Buro Tideman op 21 juli 2025 een geluidrapportadvies (25.045.01 versie 02) opgesteld. Deze is als bijlage gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De te verwachten activiteiten van het hotel omvatten met name het komen en gaan van personenwagens van bezoekers, die op het westelijke deel van het terrein zullen parkeren. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van 100 bewegingen per etmaal voor 38 kamers, conform CROW 744 "Parkeercijfers 2024". De technische installaties, waaronder luchtbehandelingskasten en warmtepompen, zijn als ontwerpparameter meegenomen met aangenomen bronvermogens.

Uit de berekeningen blijkt dat de initiële piekgeluiden als gevolg van het sluiten van portieren en wegrijden van personenwagens de gewenste waarde van 60 dB(A) in de nachtperiode overschreden. Om aan de standaardregels van 60 dB(A) voor maximale geluidniveaus in de nachtperiode te voldoen, is de aanwezigheid van een afscherming noodzakelijk. De bestaande keerwand van megablokken, met een hoogte van 2,5 meter, blijkt hiervoor geschikt te zijn. De keerwand bestaat uit megablokken (8 blokken van 40 cm). Met de tussenruimte die ontstaat bij het stapelen is deze 2,5 m hoog. Deze afscherming voldoet aan de gewenste uitgangspunten. Indien toch een ander scherm wordt geplaatst dient deze gesloten te zijn uitgevoerd met een gewicht van minimaal 10 kg/m2.

Voor de laatste 4 meter tot aan de straat is de afschermingshoogte 1 meter, rekening houdend met verkeersveiligheid.

De resultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) tonen aan dat, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen (zoals de afscherming en de gespecificeerde bronvermogens voor installaties), de geluidbelasting ter plaatse van de woningen voldoet aan een etmaalwaarde van 45 dB(A). De geluidbelasting aan de westzijde wordt voornamelijk bepaald door rijbewegingen van voertuigen, terwijl aan de zuidzijde de installaties bepalend zijn. De berekende geluidbelasting overschrijdt de richtwaarden van de Geluidnota Enschede voor een woonwijk niet.

De maximale A-gewogen geluidniveaus (LAmax), veroorzaakt door het wegrijden van voertuigen en het sluiten van portieren, voldoen tevens aan het toetsingskader zoals beschreven in hoofdstuk 3. Er is geen noodzaak om de normen te verhogen middels de instructieregels uit het Bkl.

Concluderend kan gesteld worden dat met de voorgestelde maatregelen en de aannames in dit onderzoek, de geluidbelasting door de activiteiten van Hotel Tubantia voldoet aan de geldende normen uit het Omgevingsplan Enschede en het Besluit kwaliteit leefomgeving, en binnen de richtwaarden van de Geluidnota Enschede blijft. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal).

Alle milieubelastende activiteiten moeten voldoen aan de milieuregels die zijn gesteld in of krachtens het Omgevingsplan. Daardoor is het niet te verwachten dat er onevenredige milieuhinder voor de omgeving en een aantasting van het woon- en leefklimaat zal ontstaan.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De BOPA voldoet aan de instructieregels in de paragrafen 5.1.4.2 en 5.1.4.2a van het Bkl.

3.5.13 Trillinghinder

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Trillinghinder en deze BOPA

Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken. De spoorlijn Hengelo-Enschede ligt op een afstand van minstens 340 meter. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande - bijna 100 jaar oude – bebouwing. Gelet op de afstand tot de spoorlijn en het ontbreken van klachten of aanwijzingen voor trillinghinder, vormt het aspect 'trillingen' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De planwijziging voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl.

3.5.14 Geurhinder

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl. De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Geurhinder en deze BOPA

Zoals vastgesteld in paragraaf 3.5.10 zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geurhinder ter plekke van de hotelfunctie kunnen zorgen. Verder onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk. Omgekeerd heeft de hotelfunctie geen effect op omliggende gevoelige functies, aangezien er geen sprake zal zijn van een restaurant of keuken. De hotelfunctie kent daarmee geen geurbelasting op de omgeving.

De BOPA voldoet de instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl.

3.5.15 Externe veiligheid

Externe veiligheid vormt een onderdeel van het bredere thema omgevingsveiligheid en ziet op het beheersen van risico's voor de fysieke leefomgeving als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen, zoals opslag, gebruik, productie en transport, alsmede windturbines.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de instructieregels uit paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Daarnaast bevat paragraaf 4.10.4 van de provinciale Omgevingsverordening instructieregels ten aanzien van externe veiligheid. Deze regels hebben onder andere betrekking op het provinciaal routenetwerk voor het transport van gevaarlijke stoffen en de wijze waarop hiermee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Daarbij wordt per risicobron beoordeeld of wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico, of de ontwikkeling binnen aandachtsgebieden ligt en wat dit betekent voor het groepsrisico.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Twente. Hierbij is rekening gehouden met bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Aandachtsgebieden

Rond risicobronnen gelden zogenoemde aandachtsgebieden. Dit zijn zones waarbinnen rekening moet worden gehouden met de effecten van een ongewoon voorval, zoals brand, explosie of het vrijkomen van toxische stoffen.
Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied (BAG)
  Zone waarin effecten van warmtestraling kunnen optreden, bijvoorbeeld door een brand of fakkelbrand.
- Explosieaandachtsgebied (EAG)
  Zone waarin effecten van een explosie kunnen optreden, zoals drukgolven.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG)
  Zone waarin een toxische wolk kan voorkomen. Binnen deze zone is het kunnen schuilen in gebouwen van belang.

De omvang van deze aandachtsgebieden is afhankelijk van het type risicobron en is voor een aantal activiteiten vastgelegd in het Bkl.

De beoordeling richt zich op het bepalen of het plangebied binnen deze aandachtsgebieden ligt en welke gevolgen dit heeft voor de veiligheid en de toelaatbaarheid van functies.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Dit betekent dat binnen deze contour geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Bij de beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling wordt vastgesteld of het plangebied binnen deze contour ligt.

Risicobronnen

Stationaire risicovolle activiteiten

Stationaire risicobronnen betreffen milieubelastende activiteiten waarbij gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Voor deze activiteiten gelden aandachtsgebieden waarbinnen rekening moet worden gehouden met effecten zoals brand, explosie en het vrijkomen van toxische stoffen.

Er zijn geen stationaire risicobronnen in de omgeving van het projectgebied aanwezig. Het plangebied ligt buiten de relevante aandachtsgebieden.

Daarnaast ligt de ontwikkeling niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). Binnen deze contour zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

Hiermee is bij het toelaten van functies rekening gehouden met de effecten van deze activiteiten, conform de instructieregels uit het Bkl en het gemeentelijk beleid externe veiligheid.

Conclusie: Stationaire risicobronnen vormen geen belemmeringen zijn aanvaardbaar.

Transportactiviteiten door buisleidingen

In Enschede liggen meerdere hogedruk-aardgasleidingen. Omdat deze leidingen ondergronds liggen, zijn ze normaal gesproken goed beschermd. Bij bijvoorbeeld graafwerk kan echter beschadiging optreden en in het uiterste geval een breuk. Aardgas kan dan onder hoge druk uitstromen. Door de brandbaarheid van het gas is ontsteking waarschijnlijk, met als gevolg een fakkelbrand en hoge warmtestraling. Daarom wordt bij hogedruk-aardgasleidingen uitgegaan van een brandaandachtsgebied en niet van een explosie- of gifwolkaandachtsgebied.

Het belemmeringengebied is een zone direct rondom de leiding die bedoeld is om de leiding te beschermen en het beheer en onderhoud mogelijk te houden. Binnen dit gebied gelden beperkingen voor het toelaten van nieuwe functies en graafwerkzaamheden.

Daarnaast zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving reserveringsgebieden aangewezen voor de toekomstige aanleg van buisleidingen van nationaal belang. Binnen deze gebieden worden geen nieuwe activiteiten toegelaten die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van deze leidingen. In de gemeente Enschede is in het zuidwesten een dergelijk reserveringsgebied aanwezig.

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied, niet binnen het brandaandachtsgebied en niet binnen het belemmeringengebied.

Conclusie: Buisleidingen vormen geen belemmering en zijn aanvaardbaar.

Transportactiviteiten over de weg

De gemeente Enschede heeft een routeringsbesluit (route gevaarlijke stoffen) vastgesteld die aansluit op de basisnetroutes A35/N35 en N18) binnen de gemeente. De aangewezen wegen voor het vervoer van routeplichtige gevaarlijke stoffen zijn Westerval tot aan de afslag Usselerrondweg tot aan de kruising

Haaksbergerstraat. Het vervoer van gevaarlijke stoffen kan in beginsel lopen via deze routes en daarna met een ontheffing over gemeentelijke wegen. Wel schrijft de Wet vervoer gevaarlijke stoffen voor dat bebouwde kommen zoveel mogelijk worden vermeden, tenzij dat redelijkerwijs niet kan. De provincie Overijssel heeft binnen Enschede geen aparte route aangewezen.

Bij de basisnetroutes gelden aandachtsgebieden van rechtswege: 30 meter brandaandachtsgebied, 200 meter explosieaandachtsgebied en 300 meter gifwolkaandachtsgebied. Daardoor kan vervoer van gevaarlijke stoffen in beginsel over alle gemeentelijke wegen plaatsvinden. Wel schrijft de Wet vervoer gevaarlijke stoffen voor dat bebouwde kommen zoveel mogelijk worden vermeden, tenzij dat redelijkerwijs niet kan. De Provincie Overijssel heeft binnen Enschede geen aparte route aangewezen.

Het plangebied ligt buiten de aandachtsgebieden. Hiermee is rekening gehouden met de bescherming van personen.

Conclusie: Transport over de weg vormt geen belemmering en is aanvaardbaar.

Transportactiviteiten over het spoor

Spoorlijnen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn aangewezen in het Basisnet spoor.
De spoorlijn Hengelo–Oldenzaal (basisnetroute 30) raakt Enschede slechts beperkt. Over dit spoor kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De bijbehorende aandachtsgebieden zijn van rechtswege vastgesteld op 30 meter (brand), 200 meter (explosie) en 300 meter (gifwolk).
Het plangebied ligt buiten de relevante aandachtsgebieden. Daarmee is rekening gehouden met de risico's bij het toelaten van functies.

Conclusie: Transport over spoor vormt geen belemmering en is aanvaardbaar.

Transportactiviteiten over het water

Transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over vaarwegen. Dit vindt dan plaats over het Basisnet water. Binnen de gemeente zijn geen relevante vaarwegen voor transport van gevaarlijke stoffen aanwezig.

Conclusie: Transport over water vormt geen belemmering en is aanvaardbaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van tien of meer personen overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico hangt samen met de personendichtheid binnen het invloedsgebied van een risicobron. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico.

Het plangebied ligt buiten een aandachtsgebied.

Conclusie: Het groepsrisico is niet significant en vormt geen belemmering.

3.5.16 Overige fysieke veiligheid

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid hebben betrekking op de mogelijkheden voor hulpdiensten om een incident tijdig te bereiken en effectief te beheersen. Brandweer Twente is daarom om advies gevraagd inzake de ontwikkeling.

De planlocatie wordt ontsloten via Tubantiastraat. De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen een brand-, explosie- en/of gifwolkaandachtsgebied van een (nabijgelegen) risicovolle activiteit. Het plangebied is via twee zijden bereikbaar en er liggen in de directe omgeving brandkranen die in theorie een minimale capaciteit leveren van

60m3/per uur. In deze fase voorziet Brandweer Twente geen redenen tot het adviseren van aanvullende maatregelen. Desondanks wordt geadviseerd om te borgen dat voldaan moet worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 van Brandweer Nederland. Het aspect fysieke veiligheid is hiermee voldoende ondervangen.

Eindconclusie

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid, als onderdeel van de omgevingsveiligheid, in overeenstemming is met de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en passend is binnen de beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente.

De voorgenomen ontwikkeling is vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar.

3.5.17 Sociale veiligheid

3.5.18 Gezondheid

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn. In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

Gezondheid en de onderhavige BOPA
Een gezonde leefomgeving wordt beïnvloed door zowel fysieke als sociale factoren. Binnen het omgevingsbeleid wordt gezondheid beschouwd als een belangrijk aspect bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij gaat het zowel om bescherming tegen milieubelasting als om het bevorderen van een prettig, veilig en leefbaar woon-, werk- en verblijfsklimaat.

Bij de voorbereiding van het initiatief zijn diverse aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid en leefbaarheid onderzocht, waaronder geluid, verkeer, parkeren en luchtkwaliteit. Uit deze onderzoeken blijkt dat het initiatief voldoet aan de geldende normen en dat sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

Daarbij is tevens van belang dat op de locatie op grond van het geldende planologische regime bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Binnen deze mogelijkheden kon zich bijvoorbeeld een houthandel vestigen. Dergelijke bedrijfsactiviteiten kunnen eveneens verkeersbewegingen, laad- en losactiviteiten en geluidhinder met zich meebrengen. De voorgenomen ontwikkeling naar een hotel betekent daarom niet zonder meer een grotere belasting van de omgeving dan op grond van de bestaande planologische mogelijkheden reeds mogelijk is.

Tijdens het participatieproces hebben omwonenden aandacht gevraagd voor mogelijke gevolgen van de hotelontwikkeling, waaronder een toename van verkeersbewegingen, geluidhinder en gevoelens van verminderde veiligheid. Deze zorgen zijn betrokken bij de planvorming en de uitgevoerde onderzoeken.

Uit de objectieve beoordeling volgt dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Tegelijkertijd wordt onderkend dat de beleving van bewoners kan verschillen van de uitkomsten van technische onderzoeken. Gevoelens van hinder of onveiligheid zijn subjectief van aard, maar worden serieus genomen. De initiatiefnemer heeft kennisgenomen van deze zorgen en blijft hierover in gesprek met de omgeving. Waar mogelijk en redelijk zullen signalen uit de omgeving worden betrokken bij de verdere uitwerking en exploitatie van het hotel.

Conclusie

In de voorgaande paragrafen zijn de relevante aspecten die samenhangen met een gezonde leefomgeving beoordeeld. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving en dat sprake is van een aanvaardbaar woon-, werk- en verblijfsklimaat.

De ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare effecten voor de fysieke leefomgeving. Daarbij is meegewogen dat de locatie reeds planologische mogelijkheden kent voor bedrijvigheid die eveneens verkeer, geluid en andere omgevingsinvloeden kan veroorzaken. Hoewel omwonenden zorgen hebben geuit over mogelijke gevolgen voor de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel, blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke situatie. Het aspect gezondheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.5.19 Milieueffectrapportage

Bij een BOPA moet beoordeeld worden of er eventueel een milieueffectrapportage (mer), een mer-beoordeling of geen van deze twee nodig is. In hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit en de bijbehorende Bijlage V is geregeld voor welke ontwikkelingen en besluiten een mer-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden.

Daarnaast geeft artikel 16.36 lid 4 van de Omgevingswet aan dat een planmer-beoordeling nodig is als een plan een kader vormt voor een project met mogelijk aanzienlijke milieueffecten, maar dat project niet in Bijlage V van het Omgevingsbesluit staat. Tot slot kan een planmer of planmer-beoordeling aan de orde zijn als een passende beoordeling (i.v.m. mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden) moet worden gemaakt voor een plan (artikel 16.36 lid 2 Omgevingswet).

M.e.r. en deze BOPA

De BOPA maakt de realisatie van een hotel in een bestaand bedrijfspand mogelijk. Dit is geen activiteit die is genoemd of bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit of in artikel 16.36 lid 4 van de Omgevingswet. Ook is er geen passende beoordeling nodig voor dit plan. Er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig voor deze BOPA.

4 Eindconclusie

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) heeft betrekking op de transformatie van het bestaande bedrijfspand aan de Tubantiastraat 83 in Enschede naar een hotel met 38 kamers (suites). Het initiatief voorziet in het duurzaam hergebruik van bestaand vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied en draagt bij aan het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden van het voormalige industriële pand.

Uit de voorgaande beoordeling blijkt dat de ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Enschede. Het initiatief sluit aan bij de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik, functiemenging, herstructurering en versterking van de stedelijke kwaliteit. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de provinciale redeneerlijn en de geldende ontwikkelingsperspectieven voor deze locatie.

Verder is aangetoond dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voorziet in een aangetoonde behoefte aan verblijfsaccommodaties, sluit aan bij de geconstateerde marktruimte voor hotelkamers in Enschede en wordt gerealiseerd door middel van transformatie van bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied.

Uit de toetsing van de relevante omgevingsaspecten blijkt dat geen sprake is van belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Voor de aspecten onder meer verkeer, parkeren, bodem, water, cultuurhistorie, archeologie, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en gezondheid is sprake van een aanvaardbare situatie en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het participatieproces heeft geleid tot gesprekken met omwonenden en andere betrokkenen, waarbij aandacht is besteed aan de geuite zorgen over onder meer verkeer, parkeren, geluid en veiligheid. Deze belangen zijn betrokken bij de beoordeling van de aanvraag en afgewogen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, niet leidt tot een onevenredige aantasting van belangen van derden en voldoet aan de relevante wet- en regelgeving. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. Vanuit planologisch oogpunt bestaan daarom geen belemmeringen voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de Tubantiastraat 83 te Enschede.

Bijlage 1. Gespreksverslag Bijeenkomst initiatief Hotel Tubantia d.d. 23 maart 2026

Gespreksverslag Initiatief Hotel Tubantia

Datum: 23 maart 2026
Tijd: 17:30 uur
Aanwezig: Wethouder Kampman, [redacted] (wijkregisseur), circa 16 omwonenden

---

1. Aanleiding

Wethouder Kampman en de wijkregisseur Angelo Sjardijn waren op 23 maart uitgenodigd door een aantal bewoners voor een informeel gesprek onder het genot van een kop koffie over het initiatief rondom Hotel Tubantia.

Tijdens dit bezoek is eerst gesproken met twee bewoners (Jan Bijlsma en Jannet) waarin zij hun zorgen uitten over de komst van het hotel. Aansluitend werden wethouder en wijkregisseur uitgenodigd om mee naar buiten te gaan, waar zich inmiddels een grotere groep bewoners had verzameld (circa 16 personen). Deze groep heeft vervolgens gezamenlijk hun onvrede en zorgen geuit over het initiatief.

2. Verloop van het gesprek

Het gesprek op straat verliep stevig, zoals gezien de situatie te verwachten was. Bewoners spraken zich duidelijk uit over hun zorgen en gevoelens rondom de mogelijke ontwikkeling.

Wethouder Kampman heeft daarbij toegelicht dat hij er is voor mooie en kansrijke initiatieven in de stad, maar nadrukkelijk ook voor inwoners. In situaties waar onvrede ontstaat, vindt hij het belangrijk om het proces goed uit te leggen, transparantie te bieden en inwoners mee te nemen in wat zij kunnen verwachten en welke mogelijkheden zij hebben.

Tegelijkertijd kwamen er meerdere begrijpelijke en inhoudelijke aandachtspunten naar voren. Er is ruimte geboden om deze zorgen te uiten en te bespreken.

3. Afspraken

- Er wordt een vervolggesprek georganiseerd met:
    - een afvaardiging van de bewoners;
    - de initiatiefnemer;
    - de gemeente (ambtelijk).
- Vanuit de wijk is bevestigd dat er gewerkt wordt met een vast drietal bewoners als aanspreekpunt.

4. Belangrijkste bespreekpunten voor het vervolggesprek

Tijdens het vervolggesprek dienen in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod te komen:

- **Proces en planning**
    - Inzicht in het proces dat de komende maanden wordt doorlopen.
- **Mogelijkheden voor bezwaar**
    - Uitleg over de stappen die inwoners kunnen zetten indien zij bezwaar willen maken.
- **Zorgen vanuit de buurt en mogelijke maatregelen**
    - Verkeersveiligheid en parkeren
    - Privacy
    - Licht en geluid (met name het klimaatsysteem op het dak)
    - Toezicht en beheer
    - Gebruik van kamers (expliciet: geen losse verhuur per uur)
- **Horecavergunning**
    - Verduidelijking of er een horecavergunning is aangevraagd;
    - Inzicht in de voorwaarden en implicaties hiervan.

5. Afsluiting

Het gesprek maakte duidelijk dat er veel betrokkenheid en onvrede leeft onder een deel van de bewoners. Tegelijkertijd is een belangrijke stap gezet in het participatieproces en gaan we verder in gesprek met een afvaardiging van deze bewoners.

Bijlage 2. Uitgewerkt gespreksverslag Bijeenkomst initiatief Hotel Tubantia

Gespreksverslag Initiatief Hotel Tubantia

Datum: 29 april 2026
Tijd: 10:30 uur
Aanwezig: [redacted] (bewoner), [redacted] (bewoner), [redacted] (bewoner), [redacted] (bewoner), [redacted] (bewoner), [redacted] (gemeente), [redacted] (gemeente), [redacted](Gemeente), [redacted] (initiatiefnemer)

---

1. Vragen vanuit bewoners

Besproken is waar bewoners terecht kunnen met vragen over het initiatief. Afgesproken is dat bewoners vragen kunnen blijven stellen via de gemeente en rechtstreeks via de initiatiefnemer.

2. Toelichting procedures

De gemeente heeft uitleg gegeven over de verdere procedures:

- Een prematuur ingediend bezwaar wordt meegenomen als zienswijze.
- Na het formele besluit geldt een bezwaartermijn van 6 weken.
- Daarna volgt, indien van toepassing: commissie bezwaarschriften, hoorzitting, besluit op bezwaar en eventueel beroep.
- De technische bouwvergunning moet nog worden aangevraagd.
- Tegen ieder afzonderlijk besluit kan apart bezwaar worden ingediend.
- Besluiten worden per e-mail verstuurd en daarnaast gepubliceerd in het Huis-aan-Huisblad.
- Voor het bedrijfsmatig verkopen van alcoholvrije dranken en koffie en thee moet een Alcoholvrije vergunning aangevraagd worden. Deze vergunning kan pas aangevraagd worden als de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan is verleend.

3. Afspraak communicatie richting bewoners

Afgesproken is dat de initiatiefnemer bewoners per e-mail informeert bij iedere nieuwe vergunningaanvraag, via het bestaande bewonerscontact.

4. Publicatie horecavergunning

Er is gevraagd hoe kennisgeving van een eventuele horecavergunning plaatsvindt. De gemeente gaat na of dit aan de orde is en op welke wijze publicatie plaatsvindt.
Uit navraag blijkt het volgende: Een aanvraag voor een alcohol(vrije) vergunning en het besluit worden niet gepubliceerd.

5. Besproken zorgen vanuit bewoners

Parkeren

- Parkeerplaatsen vallen binnen de bestemming. De gemeente vraagt na of dit mogelijk is.
- Een parkeerberekening maakt onderdeel uit van de vergunningprocedure.

- Als in de praktijk overlast ontstaat, dan gaat de initiatiefnemer op zoek naar mogelijkheden om bij in de buurt gelegen bedrijven te parkeren. Initiatiefnemer wil overlast ook voorkomen maar verwacht niet op voorhand dat deze ontstaat.
- De initiatiefnemer komt met een kaart van mogelijke parkeerlocaties en verkent opties met ondernemers.
- Via website en communicatie wordt komst met de auto ontmoedigd.

Werkgelegenheid / FTE

- Er is nog geen nadere berekening van het aantal FTE.
- Wel wordt verwacht dat het initiatief werkgelegenheid oplevert.

Veiligheid en overlast

- Bij overlast kan contact worden opgenomen met beveiligingsbedrijf (24/7 bereikbaar).
- Bij openbare orde problemen blijft de politie aanspreekpunt.
- Camera's komen op eigen terrein in samenwerking met het beveiligingsbedrijf.
- De initiatiefnemer licht veiligheidsmaatregelen toe in de aanvraag bouwvergunning en deelt dit ook separaat.

Afval

- Verzocht is extra afvalbakken rondom het hotel te plaatsen.

Geluid en luchtbehandeling

- Bij de bouwvergunning moet worden aangetoond dat de installaties voldoen aan de normen zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek. Wijkt dit af dan moet nieuw onderzoek worden gedaan.
- Daarin wordt ook de installatie op het dak meegenomen.
- Alleen installaties die binnen de geluidsnormen passen kunnen worden toegestaan.

Schutting

- Aangegeven is dat de schutting circa 2,5 meter hoog is en voldoet.
- Bewoners twijfelen hieraan.
- Gemeente vraagt dit opnieuw na.
- *Uit navraag blijkt het volgende: Aan de zijde waar de parkeerplaats komt is de betonmuur inderdaad 8 lagen hoog. In het rapport Akoestisch onderzoek staat daarover het volgende: Ter plaatse is reeds een afscherming in de vorm van een keerwand van megablokken aanwezig. De afscherming bestaat uit 8 blokken van 40 cm. Met de tussenruimte die ontstaat bij het stapelen is deze wand 2.5 meter hoog. Deze afscherming voldoet aan de gewenste uitgangspunten. Indien toch een ander scherm wordt geplaatst dient deze gesloten te zijn uitgevoerd met een gewicht van minimaal 10 kg/m2. Aan de andere zijde is het terrein iets hoger waardoor er maar 7 betonblokken zichtbaar zijn.*

Privacy

- Glas wordt uitgevoerd met melkglas tot ooghoogte (naar verwachting tussen 1,80 en 2,00 meter).
- Exacte invulling wordt nog uitgewerkt.
- Ramen kunnen niet open.
- Dit wordt onderdeel van de aanvraag bouwactiviteiten.

Recht van overpad

- De Richtersweg wordt niet gebruikt.
- Hiermee worden zorgen hierover weggenomen.

Bevoorrading

- Verwachting is beperkte bevoorrading.
- Dit zal naar verwachting geen structurele belemmering opleveren.
- Bevoorrading kan via de parkeerplaats plaatsvinden.
- Er wordt rekening gehouden met het niet blokkeren van de weg.

6. Onderling contact

Initiatiefnemer heeft benadrukt dat goed contact tussen hem en bewoners belangrijk is.

De initiatiefnemer heeft aangegeven transparant te willen blijven en veel zaken in overleg te willen oppakken. Daarbij is benoemd dat bij een juridisch conflict de ruimte voor informeel overleg beperkter wordt.

7. Afronding en vervolg

De eerstvolgende stap is besluitvorming over de vergunning. Bewoners worden hierover per e-mail geïnformeerd.

Indien juridische procedures worden gestart, ligt een vervolgoverleg niet direct voor de hand. Aanwezigen informeren andere buurtbewoners over dit gesprek.