GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer
0153Z2025111700016

Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Aanvraag
Wij ontvingen op 16 november 2025 uw aanvraag omgevingsvergunning voor afwijken van regels in het omgevingsplan voor het transformeren van het bedrijfspand naar een hotel op het perceel Tubantiastraat 83 te Enschede. Deze aanvraag heeft het nummer 0153Z2025111700016. Dit besluit is de beslissing op deze aanvraag.

Het gaat om een aanvraag van:
[redacted]

Besluit
Wij hebben op 28 september 2026 besloten om de omgevingsvergunning te verlenen voor afwijken van regels in het omgevingsplan

De omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit:

- Afwijken van de regels in het omgevingsplan (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)).

Wij nemen dit besluit op basis van wetten en regels. In dit besluit leest u in een apart hoofdstuk welke wetten en regels dat zijn en hoe uw aanvraag is getoetst.

De volgende documenten horen bij dit besluit

Naam	Omschrijving	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
Verzoek 2025111600109_000pdf	Verzoek 2025111600109_000pdf	0153D202511170116	16-11-2025
Tubantia hotel – hotelvisie, een unieke combinatie van erfgoed en beleving, definitieve versie 22 juli 2025	Tubantia hotel Definitieve versie 22 juli 2025	0153D202511260055	26-11-2025
AKO 2504501V02 Tubantiastraat 83 Enschede Hotel	Aanvullende informatie	0153D202605180427	22-07-2025
Verzoek 2025111600109_001pdf	Verzoek 2025111600109_001pdf		06-07-2026
25013-B02-GEWIJZIGDE GEVELAANZICHTEN EN PLATTEGRONDEN-2026-07-13	Aanvullende informatie		13-07-2026
25013-B04-PRINCIPE DETAILS-2026-07-13	Aanvullende informatie		13-07-2026

Inwerkingtreding
Het besluit geldt vanaf de dag ná de dag waarop het besluit is bekend gemaakt. Onder ‘bekendmaking’ verstaan wij het toezenden of uitreiken van de omgevingsvergunning aan de aanvrager.

Publicatie
Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, publiceren wij in het Gemeenteblad en het weekblad Huis aan Huis en via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken
U en andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit kan binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit.

Procedure
De besluitvorming is conform artikel 16.64, lid 1 van de Omgevingswet voorbereid met de reguliere procedure van 8 weken.

Ontvankelijkheid
Bij de aanvraag zijn gegevens ingediend. Deze gegevens hebben wij getoetst aan de eisen van de wet. Wij vinden dat wij op basis van deze gegevens goed kunnen inschatten wat de gevolgen van de activiteit(en) zijn voor de fysieke leefomgeving. Daarom is de aanvraag ontvankelijk en in behandeling genomen.

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 aanvraag omgevingsvergunning **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 gaat het om educatieve, sociaal- en/of medische, sociaal-culturele, levens-beschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

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

Advies en instemming provincie
Het project betreft een ontwikkeling zoals benoemd in het provinciale beleidskader ‘Samenwerken en sturen bij ruimtelijke ontwikkelingen’, namelijk lokale educatieve, sociale, medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen, evenals overige maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en groen.

Het 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 het bepaalde in artikel 3 lid 1 van bijlage 3 van het beleidskader geen vooroverleg (en advies en instemming) van de provincie nodig.

Participatie
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 is als bijlage 1 aan het document ‘Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Tubantiastraat 83 te Enschede’ 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 het document “Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Tubantiastraat 83 te Enschede” 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.

Bevoegd gezag
Op basis van de wet zijn wij bevoegd een beslissing te nemen op de aanvraag.

Vergunninghouder
Degene die de aangevraagde activiteit verricht is vergunninghouder. Dat betekent dat diegene zich houdt aan de voorschriften van de vergunning.

Briefnummer
0153Z2025111700016

BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (BOPA)

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onderdeel a van de Omgevingswet hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in afdeling 16.5 van de Omgevingswet.

Onder punt I vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader. De aanvraag is getoetst aan artikel 8.0a en artikel 8.0b van het Bkl en artikel 22.29, Omgevingsplan gemeente Enschede (Omgevingsplan).

Op grond van artikel 5.34 van de Omgevingswet verbinden wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning. Deze voorschriften zijn opgenomen onder punt II.
Vervolgens is onder punt III een aandachtspunt opgenomen.

I. Overwegingen en beoordeling

Inleiding
Om het aangevraagde plan uit te kunnen voeren heeft u een omgevingsvergunning nodig voor een omgevingsplanactiviteit. U krijgt een omgevingsvergunning als u voldoet aan de volgende beoordelingsregels:

a. Uw aanvraag past binnen de regels van het omgevingsplan;
b. Uw plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
c. Uw plan de bodem niet onevenredig aantast.
d. Uw plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij hebben gekeken of uw aanvraag voldoet aan de beoordelingsregels. Hieronder leest u onze conclusies.

Omgevingsplan gemeente Enschede

Aanvraag
Het project betreft de transformatie van een voormalig industrieel erfgoedpand naar een hotel met 38 kamers/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 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. Het wordt geen standaard hotel, maar een verblijfslocatie waarin gasten worden ondergedompeld in de rijke textielhistorie van Enschede.

Omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan "Twekkelerveld 2005"
De activiteit vindt plaats binnen de grenzen van het Omgevingsplan gemeente Enschede, onderdeel bestemmingsplan "*Twekkelerveld 2005*" en heeft daarin de functies '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.

Omgevingsplan gemeente Enschede, onderdeel "Parkeren Enschede"
Op de locatie is tevens het omgevingsplan gemeente Enschede, onderdeel "Parkeren Enschede" van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw alleen worden verleend als in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto`s en fietsen. Dit dient te worden beoordeeld aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in de beleidsregel "Nota parkeernormen gemeente Enschede 2025", of diens rechtsopvolger. Onder het kopje 'Verkeer en parkeren' wordt uitgebreid gemotiveerd dat aan het omgevingsplan gemeente Enschede, onderdeel bestemmingsplan "Parkeren Enschede' wordt voldaan.

<u>Buitenplanse omgevingsplanactivteit</u>
Omdat uw aanvraag in strijd is met het geldende omgevingsplan hebben wij beoordeeld of wij, door af te wijken van het omgevingsplan, medewerking kunnen verlenen aan uw aanvraag.

In het betreffende omgevingsplanonderdeel is geen bepaling opgenomen die medewerking aan uw plan mogelijk maakt. Aan het afwijken van het omgevingsplan kan worden meegewerkt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend als sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en als wordt voldaan aan de overige beoordelingsregels. Dit staat in artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
Wij hebben bekeken of uw aanvraag voldoet aan deze regels.

Wij zijn van mening dat de aangevraagde activiteit ter plaatse past binnen het beleid en ruimtelijk inpasbaar is. In dat kader hebben wij het volgende overwogen:

Onderbouwing Evenwichtige toedeling functies aan locaties (ETFAL)
Ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning is het document 'Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Tubantiastraat 83 te Enschede' opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage aan deze omgevingsvergunning gehecht en maakt er onderdeel uit.

In deze onderbouwing is de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld met het oog op een ETFAL en getoetst aan geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie en het waterschap. De activiteiten passen verder in het gemeentelijk beleid, zoals vervat in de omgevingsvisie Enschede, het Beleidskader Retail en de citymarketingsvisie. Ook vanuit milieu (geluid, ecologie, stikstof, externe veiligheid, etc.) zijn er geen belemmeringen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder worden een aantal specifieke aspecten nog kort toegelicht.

Geluid
Voor deze omgevingsvergunning is door Akoestisch Buro Tideman op 21 juli 2025 een geluidrapportadvies (25.045.01 versie 02) opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat met de voorgestelde maatregelen (zoals hieronder aangegeven keerwand van 2,5 m hoog en de gespecificeerde bronvermogens voor installaties) 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 (Bkl).

M.b.t. de geluidsafscherming wordt in het rapport aangegeven dat deze nodig is om te voldoen aan de standaardregels van 60 dB(A) voor maximale geluidsniveaus in de nachtperiode. De bestaande afscherming heeft een hoogte van 2,5 m en is uitgevoerd als een keerwand van 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.

Conclusie
Het aspect 'geluid' vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. 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.

Verkeer en parkeren

Verkeer
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 zijn 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.

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 situatietekening (25013-B02-GEWIJZIGDE GEVELAANZICHTEN EN PLATTEGRONDEN-2026-07-13) behorende bij deze omgevingsvergunning zijn deze parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt.

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
Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan wordt aan het omgevingsplan Enschede, onderdeel “Parkeren Enschede” en de Nota Parkeernormen 2025.

Welstand
Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk mag niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling kijken wij zowel naar het bouwwerk zelf, als naar de huidige omgeving en de verwachte ontwikkelingen in het gebied. De beleidsregels voor het beoordelen van bouwwerken staan in de Welstandsnota. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan deze beleidsregels.

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.

Cultuurhistorie

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 tegenovergelegen 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 heeft een positief oordeel gekregen.

Bodem
Het plan 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. De bodem wordt niet op een onevenredige manier aangetast.

Afweging
Op 21 november 2023 hebben wij beleidsregels vastgesteld voor het afwijken van het omgevingsplan: de 'Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden Enschede 2023'. In de beleidsregels zijn voor een aantal gevallen een concreet afwegingskader opgenomen, zoals voor mantelzorg (artikel 3), tijdelijke woonvoorzieningen in geval van (ver)bouw (artikel 4), voor bouwen op of aan een hoofdgebouw (artikel 5) en voor bouwen op voormalig openbaar groen (artikel 6).

Voor alle andere gevallen geldt dat de overweging om al dan niet mee te werken aan het doorlopen van een afwijkingenprocedure van het omgevingsplan per geval wordt beoordeeld, zodat maatwerk mogelijk is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de in het beleid opgenomen algemene afwegingscriteria. Dit staat in artikel 7 en 8 van het beleid. Wij zijn van mening dat de aanvraag voldoet aan de algemene afwegingscriteria zoals genoemd in art. 8.

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.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande concluderen wij dat het gevraagde gebruik in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het project voldoet aan onze beleidsregels. Wij hebben daarom besloten om in dit individuele geval medewerking te verlenen aan het project en af te wijken van het bepaalde in het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat het belang van de aanvrager, dat gelegen is in het realiseren van het gevraagde plan, boven het belang van het vasthouden aan de vastgestelde planologische kaders van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan mag prevaleren.

Er zijn ons geen verdere bijzondere omstandigheden bekend op grond waarvan geen medewerking kan worden verleend aan de aanvraag. Wij zijn daarom bereid mee te werken aan de aanvraag en hiervoor af te wijken van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden verleend.

II. Uitvoeringsvoorschriften

U moet bij het uitvoeren van de activiteit aan de volgende voorschriften voldoen:

1. Het boeideel en aluminium afdekkapje welke aan de bovenzijde van het pand worden aangebracht, moeten in dezelfde witte kleur uitgevoerd worden als het oorspronkelijk boeideel, namelijk RAL 9001 (crèmewit).
2. Om te voldoen aan de standaardregels van 60 dB(A) voor maximale geluidsniveaus in de nachtperiode is een geluidsafscherming nodig. De bestaande afscherming heeft een hoogte van 2,5 m en is uitgevoerd als een keerwand van 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.

3. Aanwezigheid van gegevens over de werkzaamheden
   De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moet u altijd kunnen laten zien aan de bouwtoezichthouder als daarom wordt gevraagd. Dit kan ter plekke op de bouwplaats of via het internet. Let op: de toezichthouder kan om aanvullende documenten vragen.

4. U begint binnen 52 weken na de definitieve omgevingsvergunning met bouwen
   Doet u dat niet, dat kunnen wij de vergunning intrekken. Dat geldt ook als de bouwwerkzaamheden langer dan 52 weken stilliggen.

5. Ten aanzien van álle flora en fauna (beschermd of niet beschermd) geldt de ‘Algemene zorgplicht’, artikel 11.2 van het Bal. Dit geldt met namen voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Deze provinciale vrijstelling houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er ‘met zorg voor de natuur’ gewerkt dient te worden.

6. Als er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen, dan dient het werk tijdelijk te worden stilgelegd en contact te worden opgenomen met een deskundige op het gebied van flora en fauna (de provincie). Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

III Aandachtspunten

1. *Wijzigingen in project*
   Veranderingen in de uitvoering tijdens de bouw, in afwijking van de verleende omgevingsvergunning, moeten vóór de uitvoering daarvan worden gemeld en/of worden overlegd met de toezichthouder van de afdeling Handhaven Bouwen & Milieu. U kunt hiervoor onder vermelding van ons kenmerknummer een e-mail sturen naar handhavingsloket@enschede.nl.

Briefnummer
0153Z2025111700016

2. *Melding bodemkwaliteit*
   Eventueel vrijkomende grond mag u vrij binnen de perceelsgrenzen hergebruiken. Als u de vrijkomende grond op een ander perceel toepast of grond toepast die afkomstig is van buiten uw perceel dan moet u dit melden. Deze melding meldt u via het Omgevingsloket. U selecteert daarbij de (milieubelastende) activiteit "toepassen van grond".

   Als u voor de bouw méér dan 25 m^3 grond verplaatst, dan moet u dit melden via het Omgevingsloket bij de activiteit "graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodem".

   De Omgevingsdienst Twente neemt deze meldingen in behandeling. Meer informatie daarover vindt u op de website van de Omgevingsdienst Twente: www.odtwente.nl/themas/bodem

3. *Melding lozen afvalwater buiten inrichtingen*
   Als u afvalwater wilt lozen in de bodem moet u een melding doen via het Omgevingsloket. U doet dan een melding Besluit lozen buiten inrichtingen. U moet daarbij voldoen aan de algemene regels van dat besluit, anders mag u het afvalwater niet in de bodem lozen.

Rechtsbescherming
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na verzending. Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen kan binnen zes weken na de verzenddatum bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de rechtbank Overijssel.

Namens burgemeester en wethouders,

G.E.S. Walgemoet,
hoofd afdeling Vergunnen