Corsanummer: 2600031550

Betreffende beantwoording schriftelijke vragen van de heer Pril (Forum voor Democratie) inzake Omgevingsvergunning Hotel Tubantia, Tubantiastraat 83.

Op 26 oktober 2026 zijn bij de raadsgriffie vragen binnengekomen van de heer Pril van de fractie Forum voor Democratie gericht aan de voorzitter van de Raad op grond van ex artikel 35 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de Raad. Het college van Burgemeester en Wethouders beantwoordt de vragen als volgt.

Inleiding
Vooruitlopend aan de verlening van de omgevingsvergunning zijn 86 zienswijzen door omwonenden ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in het document 'Nota beantwoording zienswijzen Hotel Tubantia'. Aangezien de ingediende raadsvragen grotendeels overeenkomen met de ingediende zienswijzen, wordt voor de beantwoording van de vragen verwezen naar onze reacties in het genoemd document.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is verder het document 'Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Tubantiastraat 83, Enschede' opgesteld. Dit document biedt de ETFAL-onderbouwing voor deze omgevingsvergunning. Uit dit document blijkt dat bij het project sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het document – net als in de omgevingsvergunning zelf - wordt uitgebreid ingegaan op de punten zoals de gevolgde procedure, het adviesrecht van de raad, etc. Ter beantwoording van de vragen ten aanzien van deze punten wordt verwezen naar het genoemd document.

1. Procedure en adviesrecht
1. Welke categorieën uit de *Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022* heeft het college beoordeeld bij de aanvraag voor het hotel aan de Tubantiastraat 83? Kan het college per mogelijk relevante categorie, waaronder nieuwe bedrijvigheid binnen de bebouwde kom, toelichten op basis van welke feiten en omstandigheden deze wel of niet van toepassing is geacht?

In de onderbouwing van de omgevingsvergunning wordt uitgebreid gemotiveerd waarom het advies van de raad niet van toepassing is. Zie ook paragraaf 2.1 van het document 'Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Tubantiastraat 83, Enschede'.

2. Waarom is voor deze aanvraag de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd? Welke afweging heeft het college gemaakt ten aanzien van de gevolgen voor de leefomgeving, de aard en omvang van het initiatief en de te verwachten bedenkingen van omwonenden?

Onder de omgevingsrecht is bij de beoordeling van aanvragen de reguliere procedure in de meeste gevallen van toepassing. Zie ook de reactie onder punt 1 van het document 'Nota beantwoording zienswijzen Hotel Tubantia'.

2. Inbreng en participatie van omwonenden
3.Hoe heeft het college de ingediende reacties van omwonenden betrokken bij de besluitvorming? Kan het college per hoofdonderwerp: procedure, parkeren, verkeersveiligheid, geluid en privacy, de belangrijkste bezwaren, de gemaakte afweging en de daaruit getrokken conclusies uiteenzetten?

Zie de reacties onder punten 2 tot en met 9 van het document 'Nota beantwoording zienswijzen Hotel Tubantia', waarin ingegaan wordt op parkeren, verkeersveiligheid, geluid en privacy. De reacties zijn te uitgebreid om deze in deze beantwoording op te nemen.

4. Welke wettelijke en gemeentelijke participatieverplichtingen golden voor deze aanvraag en op welke wijze is daaraan voldaan? Kan het college de uitgevoerde participatieactiviteiten en de eventuele aanpassingen aan het plan of de vergunning naar aanleiding daarvan toelichten?

In de onderbouwing van de omgevingsvergunning wordt gemotiveerd op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden. Zie hiervoor paragraaf 2.3 van het document 'Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Tubantiastraat 83, Enschede'.

3. Parkeren en verkeersveiligheid
5. Kan het college de volledige berekening van de parkeerbehoefte van het hotel verstrekken, inclusief de toegepaste parkeernormen, de korting van 20% vanwege de ligging in de Spoorzone Hengelo-Enschede en de wijze waarop rekening is gehouden met personeel, leveranciers en piekmomenten?

Zie paragraaf 3.5.4 van het document 'Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Tubantiastraat 83, Enschede', waarin de berekening van de parkeerbehoefte uitgebreid wordt beschreven.

Zie ook reactie onder punt 2 van het document 'Nota beantwoording zienswijzen Hotel Tubantia',

6. Hoe heeft het college beoordeeld of de te verwachten verkeersbewegingen van hotelgasten, taxi's, leveranciers en personeel passen bij het karakter en de verkeersveiligheid van het woonerf aan de Tubantiastraat, waar een maximumsnelheid van 15 km/u geldt? Is daarbij specifiek aandacht besteed aan voetgangers, fietsers, parkeer- en manoeuvreerbewegingen en de aangrenzende buurtspeeltuin, waar ook jonge kinderen spelen?

Zie het antwoord op vraag 5.

7. Op welke gegevens is de vergelijking gebaseerd tussen de verwachte parkeerbehoefte en verkeersbewegingen van het hotel en die van het bestaande bedrijfsgebruik? Is daarbij uitgegaan van het feitelijke gebruik van het pand of van de maximaal planologisch toegestane bedrijfsfunctie?

Zie het antwoord op vraag 5.

4. Geluid, privacy en leefbaarheid
8. Hoe heeft het college beoordeeld of het hotelgebruik leidt tot een aanvaardbare situatie voor de privacy van omwonenden, in het bijzonder waar hotelkamers of andere ruimten rechtstreeks zicht bieden op aangrenzende tuinen en woningen? Welke maatregelen of vergunningvoorschriften zijn hierover opgenomen?

Zie reactie onder punt 5 van het document 'Nota beantwoording zienswijzen Hotel Tubantia'
Er wordt voldaan aan de vereiste afstand van 2 meter van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW) en er zijn geen belemmeringen om het hotel te realiseren.

9. Welke concrete vergunningvoorschriften gelden ter voorkoming of beperking van overlast door aankomst en vertrek van gasten, geluid in de avond en nacht en het gebruik van eventuele buitenruimten? Waar kunnen omwonenden overlast melden en hoe wordt op meldingen gehandhaafd?

In de verleende omgevingsvergunning staan de voorschriften die van toepassing zijn. Zie ook reactie onder punten 3, 4 en 8 van het document 'Nota beantwoording zienswijzen Hotel Tubantia'.

5. Vergund gebruik en eventuele toekomstige opvangfunctie
10. Welk gebruik is op grond van de verleende omgevingsvergunning aan de Tubantiastraat 83 toegestaan? Kan het college toelichten in hoeverre de vergunning beperkingen stelt aan het gebruik van het pand anders dan als hotel met 38 kamers?

De omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van een hotel met 38 kamers (suites) in het voormalig bedrijfsgebouw. Er wordt geen ander gebruik van het pand toegestaan. Het is niet toegestaan om het pand en de locatie op een andere manier te gebruiken. Bij eventuele overtredingen zal handhavend opgetreden worden. Mocht de initiatiefnemer een andere functie in het pand willen
onderbrengen, dan zal hij hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning moeten aanvragen.

Zie ook de reactie onder laatste punt van het document 'Nota beantwoording zienswijzen Hotel Tubantia'.

11. Zijn bij de gemeente aanvragen, afspraken, toezeggingen, intenties of gesprekken bekend over het gebruik van het pand voor asielopvang, tijdelijke opvang, noodopvang of een andere vorm van opvang of huisvesting buiten de vergunde hotelfunctie? Zo ja, wat is de aard en status daarvan en op welke wijze zijn de gemeenteraad en omwonenden hierover geïnformeerd?

Nee die zijn niet bekend. Bovendien geldt hiervoor het antwoord onder vraag 10.

12. Welke procedure zou moeten worden gevolgd indien in de toekomst een aanvraag wordt ingediend voor een andere gebruiksfunctie, waaronder huisvesting van vluchtelingen of andere kwetsbare groepen? Welke wettelijke en planologische toetsing is dan vereist en onder welke voorwaarden gelden adviesrecht en participatieplicht voor de gemeenteraad en initiatiefnemer?

Zie beantwoording vraag 10. Er zal een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend moeten worden voor de gewenste functie, die beoordeeld zal worden aan de hand van de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

6. Vergunningendossier en ingebruikname
13. Kan het college de gemeenteraad inzage geven in het relevante vergunningendossier, waaronder de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing, de parkeer- en verkeerskundige berekeningen, het participatieverslag, de beantwoording van de reacties van omwonenden en de aan de vergunning verbonden voorschriften?

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende documenten document 'Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Tubantiastraat 83, Enschede' en de 'Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen Hotel Tubantia' worden bij de reactie op deze vragen gevoegd.

14. Welke aanvullende vergunningen, meldingen of andere wettelijke verplichtingen zijn nog van toepassing voordat het hotel in gebruik kan worden genomen?
Wij verzoeken het college de vragen afzonderlijk en gemotiveerd te beantwoorden en de gevraagde documenten, voor zover mogelijk, bij de beantwoording beschikbaar te stellen.

In de begeleidende brief bij de omgevingsvergunning worden de volgende, benodigde, toestemmingen genoemd:

- *Technische bouwactiviteit;*
- *Sloopmelding;*
- *Plaatsen voorwerp in de openbare ruimte;*
- *Melding brandveilig gebruik;*
- *Mogelijk ook een aanvraag omgevingsvergunning voor een Milieubelastende activiteit;*
- *Horecavergunning voor het uitgeven van niet alcoholische dranken.*

Enschede, 17 november 2026

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

M.W. de Graaf mr. Y.N. Teke-Bozkurt