Steko Vastgoed II B.V.
Burenweg 28
7621 GX Borne

POSTADRES
Gemeente Enschede
OMR
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Stadskantoor
Hengelosestraat 51

TELEFOON
014 053
Werkdagen: 9.00 – 17.00

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELAAR
24 november 2025	0153Z2025031200004	Afdeling vergunnen
PAGINA	UW KENMERK	TELEFOON NR.
1 van 14	2025031100471	14 053 / 053 4817100

ONDERWERP
Beschikking op aanvraag

Beste Steef Koop,

Wij ontvingen op 11 maart 2025 uw aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits (De Wasserij), gelegen aan de Deurningerstraat 356 en 366 - 372 te Enschede. Deze aanvraag heeft het nummer 0153Z2025031200004. Wij informeren u in deze brief over de voortgang van uw aanvraag.

Voornemen
Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen. Dat betekent dat wij een vergunning willen verlenen voor de activiteit “Omgevingsplanactiviteiten voor het ruimtelijk bouwen, gebruiken, en het in stand houden van een bouwwerk en/of gronden”.

In het besluit staat waarom we de vergunning verlenen.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure
Op grond van artikel 16.65 lid 4 van de Omgevingswet is op uw aanvraag omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing. Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden dan ook gedurende een periode van zes weken – vanaf XX XX X tot en met XX XX XX - digitaal ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Welke kosten (leges) moet u betalen?
U moet voor de behandeling van uw aanvraag kosten (leges) betalen. Deze bedragen € 19.669,20. Dat staat in onze legesverordening. U ontvangt daarvoor een rekening van het Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBTwente).

Wanneer u het niet eens bent met de hoogte van de rekening kunt u hiertegen bezwaar maken bij het GBT. Op het aanslagbiljet (de rekening) kunt u lezen hoe u dat moet doen.

Publicatie
Het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, publiceren wij in het Gemeenteblad, in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis’ en via de website www.officielebekendmakingen.nl

GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer
0153Z2025031200004

Overige toestemmingen
Op basis van de op dit moment bij ons bekende informatie blijkt dat naast de verleende vergunning mogelijk ook andere toestemmingen nodig zijn voor de realisatie van uw plan. U kunt hierbij denken aan:

Plaatsen voorwerp in de openbare ruimte
Voor het plaatsen van een container, kraan, schutting, steiger, afzetting of andere materialen op openbaar terrein moet u een melding indienen of heeft u ontheffing nodig, daarnaast moet u precariorechten betalen. De melding of het verzoek tot ontheffing kunt u indienen via de website www.enschede.nl. Op deze site vindt u onder het onderwerp “Openbare ruimte” en vervolgens onder “Objecten plaatsen in de openbare ruimte” meer informatie over het indienen van de melding en het aanvragen van de ontheffing.

Melding brandveilig gebruik
Het is verboden om een bouwwerk, of een deel daarvan, in gebruik te nemen zonder dit ten minste 4 weken voor het begin van het gebruik te melden. Dit noemen we een melding brandveilig gebruik. Dit verbod geldt ook als u afwijkt van een eerdere melding. Deze meldingsplicht hangt af van de gebruiksfunctie van het gebouw, of van het aantal personen dat daarin tegelijk zal verblijven. De meldingsplicht voor een niet-woonfunctie is alleen van toepassing wanneer er in het gebouw meer personen aanwezig zijn dan in tabel 6.6 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is aangegeven. Voor een woonfunctie met zorgfunctie of kamergewijze verhuur geldt er altijd een meldingsplicht. De melding brandveilig gebruik dient u in via het Omgevingsloket (https://omgevingswet.overheid.nl/home). De melding moet voldoen aan de indieningsvereisten zoals genoemd in artikel 6.8 van het Bbl.

Burenrecht
In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Het is op basis van artikel 5:50 lid 1 Burgerlijk Wetboek verboden om vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de erfgrens van het naburige erf te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dat erf. Dit verbod geldt niet als uw buren toestemming hebben gegeven.

Heeft u nog vragen?
Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met Emmy Haroun. Te bereiken via telefoonnummer 06 - 39 31 23 75 en e-mailadres e.haroun@enschede.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

G.E.S. Walgemoet
Hoofd afdeling Vergunnen

Bijlage:
- Besluit aanvraag omgevingsvergunning
- Onderbouwing behorende bij omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bedrijvenpark “De Wasserij”, Deurningerstraat 356, 366 - 372

CONCEPT

GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer
0153Z2025031200004

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag
Wij ontvingen op 11 maart 2025 uw aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits (De Wasserij), gelegen aan de Deurningerstraat 356 en 366 - 372 te Enschede. Deze aanvraag heeft het nummer 0153Z2025031200004. Dit besluit is de beslissing op deze aanvraag.

Het gaat om een aanvraag van:
Steko Vastgoed II B.V.
Burenweg 28
7621 GX Borne

Besluit
Wij hebben op … …… 2026 besloten om de omgevingsvergunning te verlenen voor afwijken van regels in het omgevingsplan voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits (De Wasserij), gelegen aan de Deurningerstraat 356 en 366 - 372 te Enschede.

De omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit “Omgevingsplanactiviteiten voor het ruimtelijk bouwen, gebruiken, en het in stand houden van een bouwwerk en/of gronden”.

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.

Vergunning heeft geen einddatum
De omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan heeft geen einddatum.

De volgende documenten horen bij dit besluit

Naam	Documenttype	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
2400106 - DO-02-00 - Terreininrichting - 27-02-2025.pdf	Overig	ZS00119342	11-03-2025
Bijlage 2 AERIUS berekening Gebruiksfase.pdf	Overig	ZS00119344	11-03-2025
20250221 Stikstofrapportage aanleg en gebruik.pdf	Overig	ZS00119346	11-03-2025
2400106 - DO-01-01 - 1e verdieping - 30-01-2025.pdf	Overig	ZS00119347	11-03-2025
20240820 Waterhuishoudkundigplan Twin.pdf	Overig	ZS00119349	11-03-2025
240688 evaluatierapport asbestsanering Deurningerstraat356 366-372 Enschede.pdf	Overig	ZS00119351	11-03-2025

CONCEPT

GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer
0153Z2025031200004

2400106 - DO-01-00 - Begane grond - 30-01-2025.pdf	Overig	ZS00119355	11-03-2025
Bijlage 1 AERIUS berekening Realisatiefase.pdf	Overig	ZS00119357	11-03-2025
2400106 - DO-04-01 - Gevelaanzichten noord - 30-01-2025.pdf	Overig	ZS00119358	11-03-2025
2400106 - DO-03-00 - Doorsnedes - 30-01-2025.pdf	Overig	ZS00119361	11-03-2025
20240802_NS-21 Terreintekening Twin Waterberging.pdf	Overig	ZS00119362	11-03-2025
Verzoek 2025031100471_000pdf.pdf	Aanvraagformulier	ZS00119364	11-03-2025
240137~1.PDF	Overig	ZS00119365	11-03-2025
2400106 - DO-04-01 - Gevelaanzichten zuid - 25-03-2025.pdf	Overig	ZS00123576	25-03-2025
Rapport Bedrijfsunits Deurningerstraat 356 Enschede.pdf	Geluidsrapport	ZS00191931	*
20240703_Participatieverslag	Participatieverslag	*	*
2328_Quickscan_Deurningerstraat 368-372_Enschede	Rapport	*	*
2064_AP_Steenmarter	Rapport	*	*

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

Uitgebreide voorbereidingsprocedure
Op grond van artikel 16.65 lid 4 van de Omgevingswet is op uw aanvraag omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing. Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden dan ook gedurende een periode van zes weken – vanaf XX XX XX tot en met XX XX XX - digitaal ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunt u en andere belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Advies gemeenteraad
Op grond van het bepaalde in artikel 16.15a, lid b onder 1 en artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet dient de aanvraag omgevingsvergunning voor (bindend) advies te worden voorgelegd aan de gemeenteraad voordat de vergunning kan worden verleend. Het plan valt namelijk onder categorie 8 (uitbreiding bedrijvigheid binnen bebouwde kom) en categorie 16 (uitgebreide procedure van toepassing) van de door de raad vastgestelde 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022'. Op XX XX XX is het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken beschikbaar gesteld aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is om advies gevraagd. De gemeenteraad zal in de raadsvergadering van 26 januari 2026 een advies uitbrengen.

CONCEPT

GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer
0153Z2025031200004

Advies en instemming provincie
De aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden aangemerkt als een ‘herstructurering en revitalisering’ van een van oudsher bestaande bedrijvenlocatie aan de Deurningerstraat en het betreft geen ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ die de instemming van de provincie Overijssel vereist.

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

Vergunninghouder
De vergunninghouder is degene die de aangevraagde activiteit feitelijk verricht.
De vergunninghouder is dus degene die het bouwwerk verbouwt of degene die de gebruiksfunctie wijzigt. Het is de vergunninghouder die moet zorgdragen voor de naleving van de omgevingsvergunning. Dit staat in artikel 5.37 eerste lid van de Omgevingswet. Dat betekent dat de vergunninghouder volledig overeenkomstig de bij de omgevingsvergunning behorende stukken uitvoering geeft aan het plan. Tevens is de vergunninghouder verantwoordelijk voor de juiste naleving van de bij de omgevingsvergunning behorende voorschriften.

Ontvankelijkheid
Bij de aanvraag zijn alle benodigde gegevens direct ingediend. Deze gegevens hebben wij getoetst aan de eisen van de wet. Op basis hiervan constateren wij dat de aanvraag volledig en ontvankelijk is.
Wij beschikken over voldoende informatie om te kunnen beoordelen wat de gevolgen van de activiteit(en) zijn voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom in behandeling genomen. De beslistermijn wordt niet opgeschort, omdat er geen aanvullende gegevens hoefden te worden opgevraagd.

Bibob
Wij hebben een onderzoek laten uitvoeren op grond van de op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob). Op 8 augustus 2025 zijn wij hierover positief geadviseerd.

CONCEPT

GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer
0153Z2025031200004

OMGEVINGSPLANACTIVITEITEN VOOR HET RUIMTELIJK BOUWEN, GEBRUIKEN, EN HET IN STAND HOUDEN VAN EEN BOUWWERK EN/OF GRONDEN

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onderdeel a van de Omgevingswet hebben wij een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit verleend. 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 Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.29, Omgevingsplan gemeente Enschede (Omgevingsplan) voor de activiteit “Omgevingsplanactiviteiten voor het ruimtelijk bouwen, gebruiken, en het in stand houden van een bouwwerk en/of gronden”

Bij deze activiteit hebben wij het bouwwerk niet getoetst aan de technische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Op grond van artikel 5.34 van de Omgevingswet verbinden wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning. Deze voorschriften zijn opgenomen onder punt II. De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat aan de vergunning verbonden voorschriften worden nageleefd (artikel 5.37 eerste lid Omgevingswet).

I. Overwegingen en beoordeling

Inleiding
De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits (De Wasserij), gelegen aan de Deurningerstraat 356 en 366 - 372 te Enschede. Het gaat om het terrein gelegen achter het bestaande benzinepompstation aan de Deurningerstraat 364 (Tinq). Het gaat hierbij om een terrein dat kadastraal bekend staat als: ‘Kadastrale gemeente Lonneker, Sectie R nr. 3506’. Het plangebied voor deze BOPA ligt in de wijk Mekkelholt, in het stadsdeel Noord.

Omgevingsvergunning
Om de aangevraagde activiteit uit te kunnen voeren heeft u een omgevingsvergunning nodig voor een omgevingsplanactiviteit. Dit staat in de Omgevingswet en het omgevingsplan. Of wij een omgevingsvergunning verlenen beoordelen wij op basis van de regels uit de Omgevingswet, de regels van het omgevingsplan en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

Dit betekent dat u een omgevingsvergunning krijgt als:
a. Uw aanvraag past binnen de regels van het omgevingsplan;
b. 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.

GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer
0153Z2025031200004

Omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Enschede Noord 2013

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet hebben wij een omgevingsplan van rechtswege dat regels geeft over de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede. Dat omgevingsplan bestaat voor nu uit een tijdelijk deel, waarin onder meer alle bestemmingsplannen zijn opgenomen die vóór 1 januari 2024 golden alsook de bestemmingsplannen die na 2024 zijn vastgesteld, maar waarvan het ontwerp vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd. Ook bestaat het tijdelijke
deel van het omgevingsplan uit enkele gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat. De bruidsschat bevat regels die eerst op Rijksniveau geregeld waren, maar nu (in ieder geval tijdelijk) onderdeel uitmaken van het omgevingsplan.

Voor het perceel Deurningerstraat 356 en 366 - 372 was vóór 1 januari 2024 het bestemmingsplan ‘Enschede Noord 2013’ van kracht. Dat bestemmingsplan maakt dus onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. Volgens het bestemmingsplan gelden op het perceel de functies ‘Wonen’ en ‘Bedrijf’.

Functie ‘Bedrijf’
In artikel 3.1 lid a onder 1 van de planregels van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan, staat dat de gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ bestemd zijn voor bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven; niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten; bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Functie ‘Wonen’
Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis; bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Gebiedsaanduidingen
Voor een klein gedeelte van het plangebied aan de Deurningerstraat geldt de dubbelbestemming: ‘Waterstaat - Intrekgebied’. De voor "Waterstaat - Intrekgebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het grondwater met het oog op de openbare drinkwatervoorziening.

Daarnaast heeft een gedeelte van het perceel de aanduiding ‘overige zone-archeologisch onderzoeksgebied b’. Ter plaatse van deze aanduiding mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, 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 met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Van dit verbod kan worden afgeweken middels omgevingsvergunning indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (uitvoeren archeologisch onderzoek).

Na sloop van de bestaande bebouwing op de ontwikkellocatie aan de Deurningerstraat en waarvan gesteld kan worden dat de bodem ter plaats van deze bebouwing reeds is verstoord, en de beoogde nieuwbouw met een oppervlak van ca. 2775 m^2 voor een deel gerealiseerd wordt op een deel van deze inmiddels verstoorde bodem, bedraagt het oppervlak te verstoren bodem als gevolg van de nieuwbouw minder dan 2.500 m^2. De noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is hier niet aanwezig.

Strijd met omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan
Bebouwing buiten het bouwvlak
In de regels van het bestemmingsplan Enschede Noord 2013 is in artikel 3.2.3 bepaald dat hoofdgebouwen van gebouwen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd. De beoogde nieuwbouw van de twee bedrijfsverzamelgebouwen op dit bedrijfsterrein voldoet hier niet aan. Daarnaast heeft het zuidelijk deel van dit terrein in het bestemmingsplan “Enschede Noord 2013” een woonbestemming (zonder bouwvlak) waar geen bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten. Hierbij dient vermeld te worden dat dit deel van het plangebied altijd al deel heeft uitgemaakt van het bedrijfsterrein en daarbij behorende kadastrale perceel en sinds mensenheugenis in gebruik is geweest voor bedrijvigheid.

Ook is dit deel van het bedrijventerrein nimmer in beeld geweest voor de nieuwbouw van woningen. Het gaat hierbij om een tekortkoming in het voor dit gebied geldende bestemmingsplan “Enschede Noord 2013”. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren dient een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplansactiviteit (BOPA) te worden verleend waarbij het bebouwen en gebruik van dit terrein, overeenkomstig de ingediende aanvraag, worden toegestaan.

Met de beoogde nieuwbouw van twee bedrijfsverzamelgebouwen binnen het plangebied van deze BOPA kan gesproken worden van een herstructurering en revitalisering van een bestaand bedrijventerrein in het stedelijke gebied van de stad Enschede, bedoeld voor bedrijvigheid in de laagste bedrijfscategorieën 1 en 2. Bij deze categorieën gaat het om bedrijvigheid die vanwege hun beperkte milieuhinder op de omgeving, normaal gesproken in de nabijheid van woningen zijn toegestaan.

Strijdig gebruik
In de regels van dit bestemmingsplan is in artikel 3.1 onder a bepaald dat de voor ‘bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij de regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan).

Op de locatie willen zich twee bedrijven vestigen waarvan de bedrijfsactiviteiten niet passen binnen de toegestane functie. Het gaat om de volgende twee bedrijven:
- Heberex: een veterinaire groothandel die verbruiksproducten (disposables als naalden, spuiten, handschoenen, hechtdraden et cetera) aan dierenartsen levert. Er is geen sprake van detailhandel. De locatie zal gebruikt worden als opslag van de verbruiksproducten.
- Sterk in je Werk: een bedrijf gespecialiseerd in loopbaancoaching, leiderschapstraining et cetera. Dit bedrijf wil zich graag vestigen in dit pand, zodat ze hier kantoor kunnen houden en workshops kunnen geven.

Artikel 3.6 onder a van het bestemmingsplan ”Enschede-Noord 2013” maakt het mogelijk om ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven af te wijken van de Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan), mits dat bedrijf gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de op de locatie toegestane bedrijven.

Op deze locatie gelegen aan de Deurningerstraat is levendigheid (reuring/sociale controle) wenselijk. Heberex is geen detailhandel en zeer vergelijkbaar met bedrijven die wel passen. Versterk je Werk draagt bij aan de dagelijkse levendigheid op dit perceel. Voor beide gevallen is het wenselijk om de bedrijfsactiviteiten toe te staan via een persoonsgebonden vergunning. Dit houdt in dat, mochten de genoemde bedrijven om welke reden vertrekken, de vergunning terugvalt op de huidige bestemming met toegestane bedrijfsactiviteiten, maar wij ten aanzien van deze twee specifieke bedrijven, ter plaatse afwijken van de geldende bestemming.

Overschrijding bouwhoogte
Het noordelijk gelegen bouwvlak heeft een aanduiding met maximum bouwhoogte 7 meter. Het zuidelijk gelegen bouwvlak heeft een aanduiding met maximum bouwhoogte 5 meter.

Het noordelijk gebouwdeel aan de westzijde heeft een bouwhoogte van 8 meter. Het zuidelijk gebouwdeel aan de westzijde heeft een bouwhoogte van 8 meter. Beide gebouwdelen aan de oostzijde hebben een bouwhoogte van 7 meter.

De hoogte overschrijding van het noordelijk bedraagt maximaal 1 meter. De hoogteoverschrijding van het zuidelijk deel bedraagt aan de oostzijde 2 meter en westzijde 3 meter.

Wij behandelen uw aanvraag daarom als verzoek om af te wijken van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan. Aan het afwijken van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan kan worden meegewerkt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan uitsluitend worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit staat in artikel 8.0a lid 2 “beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen” van het Bkl. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan specifieke beoordelingsregels genoemd in paragraaf 8.1.1.2 van het Bkl.

Onderbouwing evenwichtige toedeling functies aan locaties (ETFAL)
Ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning is het document ‘Onderbouwing Evenwichtige toedeling functies (ETFAL) aan locaties ten behoeve van omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit op de locatie Deurningerstraat 356 en 366 - 372 opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage aan deze omgevingsvergunning gehecht en maakt er onderdeel van 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, waterschap en gemeente. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit deze onderbouwing.

Beschermde Natura 2000-gebieden en NNN
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bij het plangebied (‘Lonnekermeer’) bevindt zich op circa 4,2 kilometer afstand. Het Natura 2000-gebied ‘Aamsveen’ ligt op circa 6,5 kilometer afstand en overige Natura 2000-gebieden liggen op minimaal 8 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de ligging van het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden is van fysieke effecten als oppervlakte-verlies en versnippering geen sprake. Ook negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van verstoring door licht (’s avonds en ’s nachts werken), geluid en trillingen worden uitgesloten op basis van de aard van de werkzaamheden en de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Van negatieve fysieke

CONCEPT

effecten van de werkzaamheden op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is dus geen sprake.

Door de aard en omvang van de werkzaamheden, in combinatie met de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Lonnekermeer) zijn effecten van stikstofdepositie op voorhand niet uit te sluiten. De omvang en reikwijdte van de stikstofdepositie door de werkzaamheden en/of het gebruik dienen met een AERIUS-berekening inzichtelijk gemaakt te worden. Afhankelijk van de uitkomst zijn er geen vervolgstappen (geen deposities) of is een Voortoets en/of passende beoordeling nodig.

Bovengenoemde AERIUS-berekening is uitgevoerd. De rapportage geeft een goede beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen. Uit het rapport blijkt dat er geen significatie depositie van stikstof plaatsvindt tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde perceel ligt op circa 710 meter van het plangebied. Gezien het plangebied buiten de grenzen van het NNN ligt, en de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel geen bepalingen ten aanzien van externe werking bevat, bestaan er vanuit het provinciaal natuurbeleid geen belemmeringen. Vervolgstappen zijn daardoor niet nodig.

Soortenbescherming
Op de locatie aan de Deurningerstraat waarop deze omgevingsvergunning voor een BOPA betrekking heeft is de bestaande bebouwing gesloopt en in het kader van een noodzakelijke bodemsanering afgegraven. Er hebben op dit terrein zodanige saneringswerkzaamheden plaatsgevonden (asbest, minerale oliën, etc.) dat op dit moment geen sprake meer kan zijn van de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten.

In een voor deze locatie eerder uitgevoerde quickscan naar flora en fauna was hier de aanwezigheid van steenmarters, egels en vleermuizen als te beschermen diersoorten gesignaleerd. Als voortvloeisel van deze constatering is door ons geadviseerd om ten aanzien van deze dieren nader onderzoek te verrichten en om te bezien op welke wijze hiervoor eventuele mitigerende maatregelen konden worden getroffen. Dit nader onderzoek heeft om niet nader genoemde redenen nimmer plaatsgevonden en is men, begonnen de bodem op de locatie aan de Deurningerstraat te saneren.

Aangezien het hier strikt genomen om een onomkeerbare situatie gaat kan het alsnog eisen van een nader onderzoek naar steenmarters, egels en vleermuizen, als overbodig worden aangemerkt.

Gesteld kan dan ook worden dat de huidige gesteldheid van het terrein aan de Deurningerstraat van dien aard is dat het onderdeel planten- en diersoorten hier niet meer aan de orde is en de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

Verkeer
Het terrein wordt ontsloten vanaf de Deurningerstraat. De bestaande verbinding richting de Dr. Coppesstraat wordt niet gebruikt voor de reguliere ontsluiting, maar blijft uitsluitend beschikbaar voor hulpdiensten in geval van calamiteiten. De locatie aan de Deurningerstraat is daardoor goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer als fietsverkeer. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, conform de ‘Parkeernormennota Enschede 2025’. De parkeerbehoefte bedraagt 42 plaatsen, terwijl er 53 worden gerealiseerd, waarmee ruim aan de norm wordt voldaan.

De ontwikkeling betreft lichte industrie met ondersteunende kantoren. Op basis van de aard van deze functies wordt uitgegaan van een norm van 2,5 fietsparkeerplaatsen per 100 m² kantoorruimte en 1 per 100 m² lichte industrie. In totaal zijn daardoor 45 fietsparkeerplaatsen nodig (17 voor kantoren en 28 voor lichte bedrijvigheid). Deze worden op het terrein gerealiseerd in de vorm van fietsparkeerrekken met een totale lengte van 17,55 meter.

Geluid
Het geluidrapport met de titel 'Project Deurningerstraat 356 te Enschede', opgesteld door Munsterhuis Geluidsadvies (kenmerk B02.25.221, datum 17 september 2025) is beoordeeld. Uit de beoordeling van het rapport komen de volgende conclusies naar voren:

- Het rapport is voldoende transparant en herleidbaar.
- Op de uitgevoerde berekeningen zijn er geen aanvullingen of opmerkingen die zullen leiden tot een andere conclusie.
- Voor de avondperiode zijn geen verkeersbewegingen voorzien in het onderzoek, het uitgangspunt is dat de bedrijfsunits alleen overdag in gebruik zijn. Gelet op de te verwachten type bedrijvigheid is dat aannemelijk.
- Uit het onderzoek volgt dat voldaan wordt aan de richtwaarden van het gebiedsgerichte geluidbeleid van de gemeente Enschede en aan de standaardwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidniveau van artikel 22.63 van het Omgevingsplan gemeente Enschede.
- Zowel uit het geluidonderzoek als deze beoordeling volgt dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Participatie
Volgens de door de gemeenteraad vastgestelde 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022' geldt voor een uitbreiding van bedrijvigheid binnen de bebouwde kom groter dan 50% van het bebouwd oppervlak of groter dan 100 m^2, een participatieplicht. Volgens het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" kon binnen de aangegeven bouwvlakken op dit terrein bebouwing worden opgericht met een totaal oppervlak van om en nabij 1800 m^2. De nieuwe ontwikkeling op dit perceel voorziet in de mogelijkheid voor het bouwen van twee bedrijfsgebouwen met een totaal oppervlakte van ca. 2775 m^2. De uitbreiding bedraagt dus meer dan 100 m^2. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied voor deze BOPA betreft dan ook een ontwikkeling waarvoor een participatieplicht geldt.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied voor deze BOPA betreft een ontwikkeling waarvoor een participatieplicht geldt. Op 3 juli 2024 heeft aanvrager omwonenden van het plangebied uitgenodigd voor het bijwonen van een informatiebijeenkomst. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage 7 bij deze onderbouwing is gevoegd. De reacties van aanwezige omwonenden waren overwegend positief. Veel omwonenden gaven aan blij te zijn dat de locatie – die jarenlang als vervallen werd ervaren en regelmatig overlast veroorzaakte – nu wordt herontwikkeld tot een modern bedrijvenpark. Het ontwerp en de uitstraling van het plan werden positief gewaardeerd. Ook het feit dat het terrein buiten werktijden niet vrij toegankelijk zal zijn, werd gezien als een voordeel.

Wel zijn er twee aandachtspunten naar voren gebracht:
1. Inkijk in achtertuin (Lijsterstraat):
Een bewoonster van de Lijsterstraat uitte haar zorg over mogelijke inkijk in haar achtertuin vanaf de eerste verdieping van de bedrijfsunit. Tijdens de bijeenkomst werd deze zorg direct weggenomen door andere omwonenden en vertegenwoordigers van de gemeente, omdat het perceel van Wilbo tussen haar tuin en de projectlocatie ligt. Om eventuele overlast door inkijk volledig te voorkomen, is tijdens het verkoopproces besloten dat de achterste vier bedrijfsunits uitsluitend een begane grond krijgen en geen eerste verdieping. Hierdoor is inkijk onmogelijk.

2. Geluidsoverlast:
Er is gevraagd of de toekomstige gebruikers van de bedrijfsunits geluidsoverlast zullen veroorzaken. Namens de initiatiefnemer is toegelicht dat de bestemming lichte industrie betreft. Dit houdt in dat er bedrijvigheid zal plaatsvinden, maar dat geen sprake mag zijn van overmatige geluidsoverlast. Daarnaast is er geluidsonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat de te verwachten activiteiten binnen de geldende normen blijven. Het terrein wordt afgesloten met een automatisch te openen hek. Dit hek staat standaard open tussen 08:00 en 18:00 uur. Buiten deze werktijden is het terrein afgesloten. Hiermee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat er buiten werktijden verkeersbewegingen plaatsvinden.

Tijdens de informatiemiddag is afgesproken dat omwonenden opnieuw worden geïnformeerd voordat de bouw begint. De initiatiefnemers willen vooraf de bouwplanning delen en aangeven welke werkzaamheden trillings- of geluidsoverlast kunnen veroorzaken, zodat omwonenden niet worden verrast.

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 artikel 8.

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. Gelet hierop hebben wij 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 gebruik, boven het belang van het vasthouden aan de vastgestelde planologische kaders van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Enschede Noord 2013 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. *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.

2. *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.

3. *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.

4. *Terreininrichting*
Het terrein dient te worden ingericht en in stand gehouden overeenkomstig de bij deze vergunning behorende tekening van de terreininrichting. Afwijkingen hiervan zijn slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag.

5. *Geluid*
Zonder nader akoestisch onderzoek, waaruit blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is het niet geoorloofd om in de avond- en nachtperiode reguliere activiteiten toe te staan, dit mag enkel incidenteel (zijnde minder dan 12 keer per jaar) voorkomen. Dit akoestisch onderzoek moet door het bevoegd gezag beoordeeld worden en toestemming voor gegeven worden.

6. *Archeologische resten*
Mocht er bij nog uit te voeren werkzaamheden op het terrein onverhoopt nog archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan in alle redelijkheid kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, geldt er op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Meldingen kunnen worden gedaan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

7. *Milieubelastende activiteiten*
De huurders (gebruikers van de units) kunnen straks mogelijk melding- of informatieplichtige milieubelastende activiteiten gaan uitvoeren. De huurders zijn verantwoordelijk om hier aan te voldoen, ten minste 4 weken voor de start van de activiteiten.

8. *“Heberex” en “Sterk in je Werk”*
Op basis van artikel 5.37 lid 3 Ow staan wij toe dat de bedrijven “Heberex”, met kvk-nummer 08209885 en “Sterk in je Werk”, met kvk-nummer 85908347 zich op deze locatie vestigen. Dit doen wij persoonsgebonden. Dit houdt in dat, mochten de genoemde bedrijven om welke reden vertrekken, de vergunning terugvalt op de huidige bestemming met toegestane bedrijfsactiviteiten.

CONCEPT

GEMEENTE ENSCHEDE

Briefnummer
0153Z2025031200004

Zienswijzen
Op grond van artikel 16.65 lid 4 van de Omgevingswet is op uw aanvraag omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing. Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden dan ook gedurende een periode van zes weken – vanaf XX XX XX tot en met XX XX XX - digitaal ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunt u en andere belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Namens burgemeester en wethouders,

G.E.S. Walgemoet,
hoofd afdeling Vergunnen

CONCEPT