

Voorstel Gemeenteraad

Onderwerp	Omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits (De Wasserij), gelegen aan de Deurningerstraat 356 en 366 - 372 te Enschede.		
Portefeuillehouder	Arjan Kampman, Agendaletter D (SD Noord)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	18 december 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	

Wij stellen u voor om te besluiten:

1. het college te adviseren om de omgevingsvergunning voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits (De Wasserij), gelegen aan de Deurningerstraat 356 en 366 - 372 te Enschede, te verlenen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits (De Wasserij), gelegen aan de Deurningerstraat 356 en 366 - 372 te Enschede. De units variëren in vloeroppervlakte van 100 tot 225 m² en zijn bedoeld voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Bij de vier zicht-units aan de voorzijde bestaat de mogelijkheid om op de verdiepingvloer een ondergeschikte kantoorfunctie te realiseren. De overige 21 units zijn bestemd voor productie en opslag. De bouwhoogte blijft binnen het niveau van de omliggende bebouwing. Het terrein wordt, net als voorheen, ontsloten via de Deurningerstraat; de Dr. A.H.J. Coppesstraat dient uitsluitend als calamiteitenroute.

Advies raad

De omgevingsvergunning wordt voorbereid met de uitgebreide procedure, waarbij de gemeenteraad een adviesrecht heeft. De aanvraag omgevingsvergunning 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'. Hierbij wordt de procedure gevolgd zoals vastgelegd in het document 'Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA-Uitgebreide Procedure', welke als bijlage 6 bij dit advies is aangehecht. Dit betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning aan de gemeenteraad ter advies wordt voorgelegd tijdens de periode dat de ontwerp ter inzage ligt.

Publieksvriendelijke samenvatting

Wij hebben een aanvraag ontvangen voor twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 units aan de Deurningerstraat 356 en 366-372 in Enschede. De units zijn 100–225 m² groot en bedoeld voor bedrijven tot milieucategorie 2. Vier units aan de voorkant kunnen een kleine kantoorruimte op de verdieping krijgen; de rest is voor productie en opslag. De bouwhoogte blijft passend bij de omgeving. Toegang loopt via de Deurningerstraat; de Dr. A.H.J. Coppesstraat is alleen voor noodgevallen. Omdat het plan niet in het huidige omgevingsplan past, wordt een BOPA-procedure gevolgd. De Stadsdeelcommissie bespreekt het ontwerp op 13 januari 2026. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, kijken wij af van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan door toepassing te geven aan de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij deze BOPA wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd en heeft de gemeenteraad adviesrecht. De voorliggende ontwerp omgevingsvergunning zal besproken worden in de vergadering van de Stadsdeelcommissie Noord op 13 januari 2026. Vervolgens zal de gemeenteraad een advies uitbrengen en zullen wij een definitief besluit nemen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de realisatie van twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits (De Wasserij), gelegen aan de Deurningerstraat 356 en 366 - 372 te Enschede.



Figuur 1: Oude situatie (verpauperd bedrijventerrein)



Figuur 2: Huidige situatie (bouwrijp maken)



Figuur 3: Toekomstige situatie (impressie) en indeling bedrijfsunits op het perceel

Argumenten

1.1 Het college van B&W is bevoegd om op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te beslissen

Wanneer een initiatief niet past in het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag toch meewerken aan het project door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan (artikel 5.1, lid 1, onderdeel a van de Omgevingswet en artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). Het college van B&W is het bevoegde orgaan voor het verlenen van deze vergunning.

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.

1.2 Voor de aanvraag een advies de gemeenteraad nodig

De gemeenteraad van Enschede heeft op 30 januari 2023 categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een advies van de Raad nodig is. Deze gevallen zijn genoemd in het document 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022' (bijlage 5). De procedure hiervoor is vastgesteld in het document 'Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA-Uitgebreide Procedure' (bijlage 6). Voor de voorliggende BOPA is een advies van de Raad vereist, omdat het initiatief 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' valt. Het college verzoekt de Raad om positief over de voorliggende ontwerp omgevingsvergunning te adviseren.

1.3 De aanvraag omgevingsvergunning is in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Er is een uitgebreide ETFAL- onderbouwing van dit initiatief opgesteld (bijlage 4). Uit toetsing van deze onderbouwing blijkt dat het realiseren van de twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits (De Wasserij) vanuit provinciaal en gemeentelijk beleidsmatig oogpunt gewenst en passend is. Ook uit de toetsing aan de verschillende milieuaspecten, zoals geluid, ecologie, stikstof, etc. blijkt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor het afgeven van de vergunning.

Risico's

1.1. *Realisatie van het plan leidt mogelijk tot planschade en/of nadeelcompensatie*

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de exploitant de uitkeringen van planschade die de gemeente aan anderen doet, vergoedt. Daarmee zijn alle risico's verbonden aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan van exploitant door middel van de overeenkomst afgedekt.

1.2. *Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen het niet eens zijn met het project*

Omwonenden en andere belanghebbenden hebben juridische mogelijkheden om zich uit te spreken tegen de realisatie van de twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 25 bedrijfsunits (De Wasserij). Dat kan via het indienen van zienswijzen tot het instellen van (hoger) beroep. Ook kunnen zij lopende een beroepsprocedure de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen en (grond)werkzaamheden stil te leggen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De gemeente is op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet verplicht de aan dit initiatief verbonden kosten op de exploitant te verhalen. Het wettelijk verplichte kostenverhaal is in de anterieure overeenkomst verzekerd. De plankosten, kosten voor te nemen planologische maatregel in dit geval de BOPA, eventuele nadeelcompensatie en alle kosten voor eventuele aanpassingen in de openbare ruimte komen voor rekening van de initiatiefnemer. De inhoud van de anterieure overeenkomst is vertrouwelijk en deze overeenkomst wordt niet openbaar gemaakt. Het besluit voor het aangaan van de anterieure overeenkomst is in de B&W vergadering van 12 november 2024 genomen, ondertekening vond plaats op 15 november 2024.

Voor de bouwactiviteit worden leges geheven.

Afweging en alternatieven

Er zijn geen alternatieven voor deze procedure. De aanvrager heeft de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend. Daarop moeten wij beslissen.

Participatie

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.

Communicatie

De bekende belanghebbenden zullen door ons geïnformeerd worden over de procedure.

Interne communicatie

Deze omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is intern in samenwerking tussen de afdelingen Vergunnen, Bestemmen en Gebieds- en Projectontwikkeling tot stand gekomen.

PR over besluit:

Wij publiceren de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning in Huis-aan-Huis en in de Gemeentebled. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning kan binnen een termijn van zes weken een zienswijze worden ingediend. Tegen de definitieve vergunning kan beroep worden ingesteld.

Vervolg

Uw raad dient een advies uit te brengen over voorliggend ontwerp omgevingsvergunning. Hierbij dient de procedure gevolgd te worden zoals vastgelegd in het document 'Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA – Uitgebreide procedure'. In dit kader moeten de volgende vervolgstappen gezet worden:

- De aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA wordt via IBabs ter kennisname beschikbaar gesteld aan de Raad inclusief ambtelijk advies;
- De aanvraag omgevingsvergunning wordt tijdens de inloopsessie van de Raad op 5 januari a.s. besproken;
- De ontwerp omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.
- Vóór en in ieder geval tijdens de inzageperiode ontvangt de Raad via het college een raadsvoorstel en een voorstel voor advies. Het voorstel is altijd positief. Indien het college besluit de aanvraag alsnog te weigeren, dan wordt de Raad hierover geïnformeerd.
- Het raadsvoorstel wordt besproken in de oordeelsvormende vergadering van de Stadsdeelcommissie Noord op 13 januari a.s.. De commissie vormt een oordeel en geeft een advies over het initiatief. De wethouder maakt ter vergadering een conclusie op basis van het commissieadvies. Voor de raadsvergadering koppelt de wethouder terug wat met dit advies is gedaan.
- Op 26 januari 2026 wordt het raadsvoorstel behandeld in de besluitvormende vergadering van de Raad.
- Bij een positief advies van de Raad wordt de definitieve omgevingsvergunning verleend. Bij een negatief advies van de Raad wordt de definitieve omgevingsvergunning geweigerd.

Bijlagen

- Ontwerp omgevingsvergunning
- ETFAL-onderbouwing
- Lijsten adviesrecht en participatieplicht
- Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA-Uitgebreide Procedure
- Participatieverslag

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

E.A. Smit

R.W. Bleker