GEMEENTE ENSCHEDE

# Voorstel Gemeenteraad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Onderwerp** | Omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het verbouwen van de DCW locatie de Kwekerij naar De Stadskas op het perceel Blijdensteinbleekweg 30 in Enschede. | | |
| **Portefeuillehouder** | Narda Teke-Bozkurt, Agendaletter: A (SD Noord) | | |
| **Organisatieonderdeel** | Cluster Omgeving & Recht | Aangeboden aan Raad | 20 oktober 2026 |
| **Stuknummer** (invulling door Griffie) | | Corsanummer | 2600027446 |

**Wij stellen u voor om te besluiten:**

1. het college te adviseren om de omgevingsvergunning voor de verbouwing van de DCW locatie de Kwekerij naar De Stadskas, gelegen op het perceel Blijdensteinbleekweg 30 in Enschede, te verlenen.

**Inleiding en voorgeschiedenis**
Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de DCW locatie de Kwekerij naar De Stadskas op het perceel Blijdensteinbleekweg 30 in Enschede. Op de locatie zal een deel van de bestaande opstallen gesloopt worden en blijft een deel van de bestaande kas behouden. In en nabij het gebied van het te slopen kas-deel zal nieuwbouw plaatsvinden met een oppervlakte van 4.216 m2. Er wordt een nieuw hoofdgebouw gebouwd waar meerdere invullingen aan gegeven wordt, zoals vergaderen en werken. Er worden daarnaast nieuwe ontwikkel- en werkplekken gecreëerd, zoals stekwerkplekken, een jongeren trainingscentrum, educatie & evenementenruimte, magazijn en wasserette. Buiten het hoofdgebouw worden meerdere productiezones aangelegd zoals een moestuin, een kruidentuin, pluktuin en moerbedden. Deze activiteiten passen niet binnen de bestemmingsomschrijving waardoor er afgeweken moet worden van de regels uit het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Groene Scheg 2016'.

**Advies raad**
De omgevingsvergunning wordt voorbereid met de reguliere procedure, waarbij de gemeenteraad een adviesrecht heeft. De aanvraag omgevingsvergunning valt namelijk onder de categorie 2 “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” van de door de raad vastgestelde ‘Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022’.

**Publieksvriendelijke samenvatting**
Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de DCW locatie de Kwekerij naar De Stadskas op het perceel Blijdensteinbleekweg 30 in Enschede. Op de locatie zal een deel van de bestaande opstallen gesloopt worden en blijft een deel van de bestaande kas behouden. In en nabij het gebied van het te slopen kas-deel zal nieuwbouw plaatsvinden met een oppervlakte van 4.216 m2. Er wordt een nieuw hoofdgebouw gebouwd waar meerdere invullingen aan gegeven wordt, zoals vergaderen en werken. Er worden daarnaast nieuwe ontwikkel- en werkplekken gecreëerd, zoals stekwerkplekken, een jongeren trainingscentrum. Educatie & evenementenruimte, magazijn en wasserette. Buiten het hoofdgebouw worden meerdere productiezones aangelegd zoals een moestuin, een kruidentuin, pluktuin en moerbedden.

Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over het project door middel van informatiebijeenkomsten. Bewoners waren positief over de ontwikkelingen, maar vroegen wel aandacht voor aspecten op het gebied van verkeerd, geluid en de soorten activiteiten die gaan plaatsvinden op het perceel. Dit is meegenomen in de vergunningsaanvraag.

De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan “Groene Scheg 2016”. De locatie heeft de bestemming “Bedrijf – Kwekerij” en is bestemd voor bedrijven die gewassen kweken, niet zijnde hoveniersbedrijven of tuincentra, met bijbehorende voorzieningen. Het plan is in strijd met het omgevingsplan omdat naast de kwekerij ook nieuwe ontwikkel- en werkplekken voor de sociale werkvoorziening DCW voorziet, zoals stekwerkplekken, een trainingsruimte, ondergeschikte horeca, magazijn en een wasserij. Daarnaast wordt

maximale bouwhoogte van 6 meter voor hoofdgebouwen overschreden. Het hoofdgebouw heeft een hoogte van 11,25 meter.

Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, wijken wij af van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan, door toepassing te geven aan de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij deze BOPA wordt de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd en moet de gemeenteraad een advies uitbrengen. De voorliggende ontwerp omgevingsvergunning zal besproken worden in de vergadering van de Stadsdeelcommissie Noord op 27 oktober 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 buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het verbouwen van de DCW locatie de Kwekerij naar De Stadskas op het perceel Blijdensteinbleekweg 30 in Enschede.

**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). Voor de voorliggende BOPA is een advies van de Raad vereist, omdat het initiatief onder categorie 2 (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) 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 EFTAL- onderbouwing van dit initiatief opgesteld (bijlage 4). Uit toetsing van deze onderbouwing blijkt dat voor het verbouwen van de DCW locatie de Kwekerij naar De Stadskas op het perceel Blijdensteinbleekweg 30 in Enschede 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 Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen het niet eens zijn met het project*
Omwonenden en andere belanghebbenden hebben juridische mogelijkheden om zich uit te spreken egen de verbouwing van de DCW locatie de Kwekerij naar De Stadskas. 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**
Voor deze aanvraag worden leges geheven conform onze legesverordening.

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

**Participatie** De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied voor deze BOPA betreft een ontwikkeling waarvoor een participatieplicht geldt. Door initiatiefnemer is een participatieverslag en -kaart aangeleverd waaruit te lezen is dat er meerdere informatiebijeenkomsten zijn georganiseerd voor omwonenden. De reacties van de omwonenden waren positief. De aandachtspunten die werden gegeven zijn meegenomen in de procedure.

Het initiatief is ook aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met het plan.

**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, Ruimte & Recht 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 Gemeenteblad. 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. Het raadsvoorstel wordt besproken in de oordeelsvormende vergadering van de Stadsdeelcommissie Noord op 27 oktober 2026. 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 9 november 2026 wordt het raadvoorstel 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
- Participatieverslag

---

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

M. de Graaf R.W. Bleker