

[REDACTED]
't Halt 2
7165 BV Rietmolen

POSTADRES
Gemeente Enschede
OMR
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Stadskantoor
Hengelsestraat 51

TELEFOON
053 – 481 71 00 of 14 053
Werkdagen: 9.00 – 17.00

DATUM
22 mei 2025

ONS KENMERK
0153Z2024072400015

BEHANDELAAR
Afdeling vergunnen

PAGINA
1 van 17

UW KENMERK
2024071901639

TELEFOON NR.
14 053 / 053 4817100

ONDERWERP
Beschikking op aanvraag

Beste [REDACTED]

Wij hebben op 19 juli 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen en verbouwen van de Apostel Thomaskerk ten behoeve van zorgwoningen op het perceel Thomas de Keijzerstraat 20 te Enschede. Deze aanvraag heeft het nummer 0153Z2024072400015 ontvangen. 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 volgende activiteit(en):

- Bouwactiviteit (technische bouwactiviteiten voor het bouwen van een bouwwerk);
- Afwijken van de regels in het omgevingsplan (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)).

In het ontwerpbesluit staat per activiteit waarom wij 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 23 mei 2025 tot en met 4 juli 2025 - digitaal ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Betaling leges

U moet voor de behandeling van uw aanvraag kosten (leges) betalen. Deze bedragen € [REDACTED]. Dat staat in onze legesverordening.

Deze legeskosten zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Briefnummer

0153Z2024072400015

- Technische bouwactiviteiten voor het bouwen van een bouwwerk;

€

U ontvangt daarvoor een rekening van het Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBT)

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

Overige toestemmingen en voorzieningen

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 "Bouwen en verbouwen" en vervolgens onder "Voorwerp plaatsen in de openbare ruimte" meer informatie over het indienen van de melding en het aanvragen van de ontheffing.

Melding brandveilig gebruik

Voor het in gebruik nemen van een woonfunctie voor zorg moet u een gebruiksmelding doen. De gebruiksmelding moet minimaal 4 weken voor het in gebruik nemen van een gebouw ingediend worden. Het doen van de gebruiksmelding kan online via het [Omgevingsloket](#).

Melding kappen

Op basis van de op dit moment bij ons bekende informatie blijkt dat u voor twee bomen een kapmelding moet doen. Meer informatie leest u op de website www.enschede.nl onder het onderwerp "Boom kappen". Het doen van de melding kan online via het [Omgevingsloket](#).

Sloopmelding

U bent verplicht uw plan om te slopen te melden als er bij de sloopwerkzaamheden asbest moet worden verwijderd, of als er meer dan 10 m³ afval ontstaat. Dit meldt u via het [Omgevingsloket](#) (www.omgevingswet.overheid.nl), minimaal vier weken voordat u start met de sloopwerkzaamheden. De indiener van de sloopmelding moet bepaalde gegevens aanleveren. Dit is geregeld in artikel 7.5c en 7.11 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Als er asbest gesloopt of verwijderd moet worden, dan moet u dit in veel gevallen laten doen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Op de [website van Ascert](#) vindt u een overzicht van gecertificeerde bedrijven waarmee u contact kunt opnemen.

Let op: Voordat u een bouwwerk geheel of gedeeltelijk gaat afbreken (slopen) dat is gebouwd vóór 1 januari 1994, heeft u een asbestinventarisatierapport nodig. Dit is verplicht en staat beschreven in het Bbl.

Briefnummer

0153Z2024072400015

Flora- en Fauna activiteit

Hoewel de kans klein is dat er door realisatie van de vergunde activiteit vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen of anderszins essentieel functioneel leefgebied van beschermde soorten worden verstoord of vernietigd is dit op voorhand nooit helemaal met zekerheid uit te sluiten. Wij wijzen u op de specifieke zorgplicht in artikel 11.27 en de verbodsbepalingen in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal). Daarin staat dat iedereen zorgvuldig moet handelen bij activiteiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor in het wild voorkomende dieren en planten en hun directe leefomgeving en dat het verboden is om beschermde soorten en hun vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen te doden, verstoren of vernietigen.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u via [Flora- en Fauna activiteit - Loket provincie Overijssel](#).

Vragen

Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met afdeling Vergunnen, te bereiken via telefoonnummer 14 053 / 053 4817100 en e-mailadres vergunnen@enschede.nl.

Hierbij dient u altijd het bovenstaande zaakdossiernummer te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



hoofd afdeling Vergunnen

Bijlage:

- Ontwerp Omgevingsvergunning;
- Onderbouwing Evenwichtige toedeling van functie aan locaties (EFTAL) ten behoeve van omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op de locatie Thomas de Keyserstraat 20 met bijlagen.

Briefnummer
0153Z2024072400015

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 juli 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen van de Apostel Thomaskerk t.b.v. zorgwoningen op het perceel Thomas de Keyserstraat 20 te 7545 BK Enschede. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer 0153Z2024072400015.

Het betreft een verzoek van:

't Halt 2
7165 BV Rietmolen

Besluit

Wij hebben op2025 besloten om de omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van regels in het omgevingsplan t.b.v het herbestemmen van de Apostel Thomaskerk t.b.v. zorgwoningen op het perceel Thomas de Keyserstraat 20 te 7545 BK Enschede:

1. De omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteit en werkzaamheid/-heden:
 - Bouwactiviteit (technische bouwactiviteiten voor het bouwen van een bouwwerk);
 - 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 voor elke activiteit in een apart hoofdstuk welke wetten en regels dat zijn en hoe uw aanvraag is getoetst.

Voor elke activiteit gelden voorschriften. Die staan voor elke activiteit in een aparte paragraaf.

Vergunning heeft geen einddatum

De omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan heeft geen einddatum. De omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit verloopt, nadat de technische activiteiten zijn uitgevoerd.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Datum /omschrijving
Aanvraag met nummer 20240719 01639 000	19 juli 2024
Aanvraag aangevuld 1	26 september 2024
Aanvraag aangevuld 2	14 oktober 2024
Aanvraag aangevuld 3	13 november 2024
Aanvraag aangevuld 4	21 november 2024
Aanvraag aangevuld 5	4 december 2024
Aanvraag aangevuld 6	4 december 2024
Aanvraag aangevuld 7	4 december 2024
Buurtflyer met informatie voor de buurt	November 2024

Briefnummer
0153Z2024072400015

Tekeningnr. 8772 Situatie gewijzigd Omgevingswet	24 september 2024
Aanvulling aanvraag pr8 architecten	2 december 2024
tekeningnr. 8772 blad C-100 Begane grond en situatie	4 december 2024
Tekeningnr. 8772 blad C-101 Verdieping	4 december 2024
Tekeningnr. 8772 blad C-102 Gevels en doorsneden	4 december 2024
Tekeningnr. 8772 blad C-300 Principe details 1 t/m 5	4 december 2024
Tekeningnr. Blad 22-230.BR01 Brandveiligheidstekening	4 december 2024
Tekeningnr. 8772 Blad 22-230.BR02 Brandveiligheidstekening	3 december 2024
Tekeningnr. 8772 blad B 102 Bestaand gevels en doorsnede	13 september 2022
Tekeningnr. 8772 blad B 101 Bestaand verdieping en kelder	13 september 2022
Tekeningnr. 8772 blad B 100 Bestaand begane grond en situatie	13 september 2022
Kleurenstaat versie 2	3 december 2024
Berekeningnummer 2256003 B01 Statistische berekening	26 november 2024
Aanvulling aanvraag constructie kenmerk 8772_memo_20241202	2 december 2024
Tekeningnr. 8772 blad C 200 rioleringstekening	26 september 2024
Kwalitatieve beoordeling geluid industrielawaai en wegverkeerslawaaï	24 september 2024
Geluidsbelasting wegverkeer 24.197.01 versie 1	7 oktober 2024
Ruimtestaat en ventilatie-, daglicht- spuicapaciteitsberekening en stromingsschema's 8772_BBL_20240719	17 juli 2024
Bouwveiligheidsplan	13 september 2024
Brochure draaipoorten Pro Turner Carrade	
Brochure Orpheus hekwerk/spijlenhekwerk	
Brochure Draadmathekwerk Promade draadhekwerk	
Reactie op advies Stadsbouwmeester	4 december 2024
Advies en onderzoeksrapport brandveiligheidstoets Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) 22-230	24 mei 2024
Ecologisch onderzoek AT kerk Enschede project 23EKG05 versie 1.0	24 oktober 2024
Rapport verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740	22 november 2022
Onderbouwing Evenwichtige toedeling van functie aan locaties (EFTAL) ten behoeve van omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op de locatie Thomas de Keyserstraat 20 met bijlagen.	

Publicatie

Het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, publiceren wij in het Gemeentebblad, het weekblad Huis aan Huis en via de website www.officiële bekendmakingen.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)

Briefnummer

0153Z2024072400015

van toepassing. Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden dan ook gedurende een periode van zes weken – vanaf 23 mei 2025 tot en met 4 juli 2025 - 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 13 (huisvesting kwetsbare groepen) en categorie 16 (uitgebreide procedure van toepassing) van de door de raad vastgestelde 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022'.

Op 20 mei 2025 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 juli 2025 een advies uitbrengen.

Advies en instemming provincie

Het plan betreft geen ontwikkeling van provinciaal belang zoals benoemd in het provinciale beleidskader 'Samenwerken en sturen bij ruimtelijke ontwikkelingen'. Het plan heeft betrekking op een functiewijzing van een bestaand perceel in de bebouwde kom. Er is in dit geval sprake van een lokaal initiatief om een maatschappelijke voorziening te realiseren.

Op grond van het bepaalde in artikel 3 lid 1 en paragraaf II van de uitzonderingenlijst bij het beleidskader 'Samenwerken en sturen bij ruimtelijke ontwikkelingen' is geen advies, instemming en vooroverleg van de provincie nodig voor ruimtelijke initiatieven in het stedelijk gebied, die betrekking hebben op bijzondere doeleinden. Onder bijzondere doeleinden worden verstaan: lokale educatieve, sociale, medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen, evenals overige maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en groen. Ondanks bovenstaande is het plan voorgelegd aan de Provincie, die hiermee akkoord is.

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.

Briefnummer

0153Z2024072400015

Ontvankelijkheid

Bij de aanvraag zijn gegevens ingediend. Deze gegevens hebben wij getoetst aan de eisen van de wet. Daarbij is ons gebleken dat de aanvraag niet volledig was. Wij hebben de aanvrager daarom op 21 augustus 2024 en op 18 november 2024 in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Wij hebben daarbij de beslistermijn verschillende keren opgeschort, voor het laatst tot uiterlijk 1 november 2024.

Wij hebben de ontbrekende gegevens uiteindelijk op 5 december 2024 ontvangen. Daarmee is de aanvraag ontvankelijk en in behandeling genomen.

Wij vinden dat wij op basis van deze gegevens goed kunnen inschatten wat de gevolgen van de activiteit(en) zijn voor de fysieke leefomgeving.

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 28 januari 2025 zijn wij hierover positief geadviseerd.

Briefnummer
0153Z2024072400015

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). Onder punt I vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader.

Op grond van artikel 5.34 van de Omgevingswet verbinden wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning. Deze uitvoeringsvoorschriften zijn opgenomen onder punt 1.1.4.

I. Overwegingen en beoordeling

1.1.1 Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op het vestigen van woonzorginstelling met 24 woonzorgappartementen (beschermde wonen) in de voormalige Apostel Thomaskerk aan de Thomas de Keyserstraat 20 te Enschede. Op de locatie zal 24-uurs-zorg, structuur en begeleiding worden geleverd aan volwassenen die niet zelfstandig kunnen wonen. Het betreft mensen met psychische problemen of een verstandelijke beperking. Allen beschikken over zelfstandige woonruimte met slaapkamer en badkamer. De bewoners beschikken over een zinvolle dag-invulling in de vorm van dagbesteding, werk, school, vrijwilligerswerk. Er is te allen tijde (24-uurs) toezicht en begeleiding op de locatie aanwezig. In het kader van de functiewijziging wordt het bestaande pand verbouwd en worden 4 coniferen op eigen terrein gekapt. Het overige groen en de bomenstructuur aan de achterzijde van het perceel blijven behouden.

1.1.2 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.

Omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan

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 inwerkingtreden 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 Thomas de Keyserstraat 20 was vóór 1 januari 2024 het bestemmingsplan 'Stadsveld Pathmos 2019' 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 'Maatschappelijk-Religie' en 'Groen'.

Briefnummer
0153Z2024072400015

Functie 'Maatschappelijk-Religie'

In artikel 16.1 van de planregels van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan, staat dat de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk-Religie' bestemd zijn voor een maatschappelijke voorziening voor het houden van religieuze diensten, uitvaart- en rouwdiensten, het voltrekken van huwelijken en het houden van activiteiten op maatschappelijk, cultureel en sociaal gebied, als onderdeel van de maatschappelijke-religieuze voorziening en maatschappelijke basisfuncties.

Daarnaast zijn bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Het gebouw heeft de aanduiding 'karakteristiek'. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning wijzigingen aan te brengen in de karakteristieke hoofdvorm en/of karakteristieke elementen van bebouwing. Daaronder wordt ook het geheel of gedeeltelijk slopen van bebouwing verstaan. In het bestemmingsplan zijn ook een aantal uitzonderingen aangegeven voor wijzigingen aan bebouwing waarvoor het verbod niet geldt.

Functie 'Groen'

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, waterlopen, waterbergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing, in- en uitritten, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen; bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

Gebiedsaanduidingen

Het perceel heeft tevens de gebiedsaanduiding 'overige zone- cultuurhistorische structuur'. Ter plaatse van deze aanduiding is het niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwkundige wijzigingen aan te brengen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied dan wel bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen voor zover de te slopen delen zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied. Hieronder worden ook wijzigingen en sloop van bijgebouwen, tuinmuren en hekken begrepen, voor zover deze mee-ontworpen zijn met de oorspronkelijke bebouwing.

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige. Daarbij wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie'.

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische structuur' is het niet toegestaan om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren, voor zover de volgende omstandigheden van toepassing zijn:

- de werken of werkzaamheden zijn aanwezig in of zijn zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied dan wel hebben een invloed die zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied.

Het gaat hierbij om werken of werkzaamheden die aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Daarbij gaat het in ieder geval om:

- het aanleggen, verleggen of verharderen van wegen, paden of andere (half)verhardingen;
- het vellen, rooien of verwijderen van bomen, hagen en andere houtopstanden;
- het graven en/of dempen van waterlopen (met uitzondering van greppels).

Briefnummer

0153Z2024072400015

Tenslotte heeft een gedeelte van het perceel de aanduiding 'overige zone-archeologisch onderzoeksgebied a'. 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). Bij het project vinden geen werkzaamheden plaats die dieper zijn dan 50 cm en of een oppervlakte van meer dan 250 m² hebben.

Strijd met omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan

De aanvraag is niet in overeenstemming met het bepaalde in artikel 16.1 van de planregels van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan. De aanvraag ziet immers toe op het realiseren van zorgwoningen op de gronden met de functie 'Maatschappelijk-Religie'.

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 (EFTAL). 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 (EFTAL)

Ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning is het document 'Onderbouwing Evenwichtige toedeling functies (EFTAL) aan locaties ten behoeve van omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit op de locatie Thomas de Keyserstraat 20' 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 EFTAL en getoetst aan geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit deze onderbouwing.

Uit hoofdstuk 2 van de onderbouwing blijkt dat er geen milieueffectrapportage noodzakelijk is voor het voorliggend plan, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het plan zal geen nieuw of groter planologisch beslag leggen op de ruimte en de gewijzigde functie zal niet op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten tot gevolg hebben.

In hoofdstuk 3 wordt duidelijk dat de instructieregels van het Rijk geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief, noch de "provinciale verordening "Omgevingsverordening Overijssel 2024". Het plan voldoet verder ook aan het gemeentelijk beleid, zoals de ontwerp Omgevingsvisie gemeente Enschede, de Woonvisie, de Welstandsnota 'Bouwen aan identiteit' en de Verordening kwaliteit leefomgeving (Vkl).

In afdeling 3.6 van de onderbouwing EFTAL worden de omgevingsaspecten, die van toepassing zijn op de aanvraag uitvoerig getoetst en nader uitgewerkt. Uit de onderbouwing volgt dat de aspecten zoals verkeer en parkeren, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bodem- en grondkwaliteit,

Briefnummer

0153Z2024072400015

waterhuishouding en klimaatadaptatie, licht, lucht, trillingen, geur, externe veiligheid, sociale veiligheid en gezondheid geen belemmering opleveren voor de uitvoerbaarheid van de aanvraag.

Inrichtingsplan

Ten behoeve van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is een inrichtingsplan gemaakt, dat als **bijlage 2** bij de EFTAL-onderbouwing is opgenomen. Als gevolg van de realisatie van het plan zullen vier coniferen op het perceel gekapt worden. De hoofdropzet van de terreininrichting, de groenstructuur wordt verder behouden en/of versterkt. De aanwezige eiken waaraan een hoge waarde wordt toegekend omdat deze onderdeel vormen van een oudere structuur blijven behouden. Door een groot deel van de buitenruimte van het perceel niet aan te passen, blijft het geheel een eenheid met een rustige, groene uitstraling. De parkeerplaats dicht bij de eik dient uitgevoerd te worden in halfverharding.

Het inrichtingsplan maakt samen met de EFTAL-onderbouwing een onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Het plan dient uitgevoerd te worden binnen 1 jaar na de realisatie van het plan. Daarna dient het plan in stand gehouden te worden. Deze verplichtingen alsook de verplichting tot het uitvoeren van de parkeerplaats naast de eik in halfverharding worden als voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Beschermde Natura 2000-gebieden en NNN

Het plan betreft functiewijziging en verbouwing van een bestaand pand in binnenstedelijk gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Buurserzand & Haaksbergervveen' op ongeveer 5,7 km in zuidoostelijke richting, 'Witte Veen' op ongeveer 6,3 km in zuidelijke richting, 'Aamsveen' op 6,4 km in westelijke richting en 'Lonnekermeer' op 6,5 km in noordelijke richting van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de afstand van ca. 5,7 km van het plangebied tot het Natura 2000 gebied 'Buurserzand & Haaksbergervveen' kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied 'Buurserzand & Haaksbergervveen' op voorhand met voldoende zekerheid worden uitgesloten. Op 13 maart 2025 is een Aerius berekening gemaakt, waaruit blijkt dat er voor de aanleg- en gebruiksfase geen projecteffect optreedt van 0,005 mol/ha/jr of meer op omliggende Natura 2000-gebieden.

Het plan bevindt zich verder niet binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op circa 2 kilometer ten westen van het plan.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is het rapport 'De Ecologische quickscan AT kerk in Enschede in het kader van verbouwing' door De Slijpkruik, projectcode 23EKG05, 24 oktober 2023, opgesteld. Uit dit rapport volgt dat ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er kan met aan voldoende zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder verbodsbepalingen uit afdeling 11.2 (beschermde planten- en diersoorten) van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) te overtreden.

Wel geldt de specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 Bal. Als er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen, dan dient het werk tijdelijk te worden stilgelegd en contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag. (Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel).

Geluid

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige gebouwen aan de omgeving toegevoegd. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een

Briefnummer

0153Z2024072400015

geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort.

Ten behoeve van het plan zijn twee geluidsrapporten opgesteld, namelijk: 'AT-kerk Enschede Kwalitatieve beoordeling geluid industrielawaai en wegverkeerslawaaï', opgesteld door Kwiek planologie en gebiedsontwikkeling, 24 september 2024 en 'Geluidbelasting wegverkeer Herbestemming Apostel Thomaskerk Enschede (versie 01)', opgesteld door Akoestisch Buro Tideman, d.d. 7 oktober 2024. Uit deze rapporten volgt dat voldaan wordt aan de standaardwaarde van 53 dB, mits de gevel zoals bedoeld op de tekening A18.01 op tekening 8772, blad C100 opgesteld door PR8 Architecten, d.d. 16 juli 2024 wordt uitgevoerd als een blinde gevel (gevel zonder openingen en daarmee dus automatisch een niet-geluidgevoelige gevel). Op dat punt is de gevelbelasting namelijk 54 dB. Met een blinde gevel wordt in ieder geval voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. De uitvoering van de gevel als een blinde (niet-geluidgevoelige) gevel wordt opgenomen als een voorschrift bij deze omgevingsvergunning.

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.

1.1.3 Conclusie

Voornoemde aspecten vormen geen belemmering voor de gewenste activiteit.

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 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.

1.1.4 Uitvoeringsvoorschriften

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

1. Personeel dient te worden geïnstrueerd om geen onnodige geluidoverlast te veroorzaken.

Briefnummer

0153Z2024072400015

2. Omwonenden dienen op de hoogte te worden gesteld van de voorgenomen activiteiten en tijdstippen.
3. Ten behoeve van het plan is een inrichtingsplan opgesteld (bijlage 2 bij de EFTAL-onderbouwing). Dit inrichtingsplan dient binnen 1 jaar na de realisatie van het plan uitgevoerd te worden. Daarna dient het plan in stand gehouden te worden.
4. De parkeerplaats gelegen naast de vervallen parkeerplaats in het inrichtingsplan (nabij de eikenboom) moet worden uitgevoerd in halfverharding. Onder halfverharding wordt verstaan een bestrating die waterdoorlatend is zoals bijvoorbeeld grasbetonblokken.
5. Ten aanzien van alle flora en fauna (beschermd of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht', artikel 11.2 van het Bal. Dit geldt met name 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.
7. Om te voldoen aan de standaardwaarde van 53 dB dient de gevel zoals bedoeld op de tekening A18.01 op tekening 8772, blad C100 opgesteld door PR8 Architecten, d.d. 16 juli 2024, uitgevoerd te worden als een blinde gevel (gevel zonder openingen en daarmee dus automatisch een niet-geluidgevoelige gevel).

Briefnummer
0153Z2024072400015

TECHNISCHE BOUWACTIVITEIT

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onderdeel a van de Omgevingswet hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor de bouwactiviteit (technisch). Hieronder leest u hoe wij zijn gekomen tot dit besluit. Onder punt 2 vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader.

Op grond van artikel 5.34 van de Omgevingswet verbinden wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning. Deze uitvoeringsvoorschriften zijn opgenomen onder punt 2.1.4.

2. Overwegingen en beoordeling

2.1.1 Inleiding

Om de aangevraagde bouwactiviteit uit te kunnen voeren, heeft u een omgevingsvergunning nodig voor een (technische) bouwactiviteit. Of wij een omgevingsvergunning verlenen beoordelen wij op basis van de regels uit de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

2.1.2 Beoordeling bouwactiviteit

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het wettelijk kader.

In afdeling 8.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn regels gesteld met het oog op het waarborgen van veiligheid, het beschermen van de gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid.

Artikel 8.3b lid 2 ziet onder andere op bouwactiviteit die zien op het verbouwen van een bestaand bouwwerk. Dit artikel geeft aan dat een omgevingsvergunning alleen verleend wordt als aannemelijk gemaakt is dat wordt voldaan aan regels van hoofdstuk 5 van het Bbl.

Hoofdstuk 5 Bbl is van toepassing op bouwactiviteiten die het verbouwen en het verplaatsen van een bestaand bouwwerk betreffen en op de wijziging van een gebruiksfunctie van een bestaand bouwwerk.

U bent van plan om een bestaand bouwwerk te verbouwen en de functie te wijzigen. Wij verlenen hiervoor alleen een omgevingsvergunning als u kunt aantonen dat u voldoet aan de regels van hoofdstuk 5 van het Bbl. Met de stukken behorende bij de aanvraag maakt u naar onze mening voldoende aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de algemene regels zoals bedoeld in hoofdstuk 5 Bbl.

Door aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden (zie hiervoor onder “3 voorschriften”) zijn wij van mening dat de veiligheid, het beschermen van de gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid voldoende wordt gewaarborgd.

2.1.3 Conclusie

Er bestaat geen aanleiding om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te weigeren.

2.1.4 Uitvoeringsvoorschriften

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

Algemeen

1. 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

Briefnummer

0153Z2024072400015

bouwplaats of via het internet. Let op: de toezichthouder kan om aanvullende documenten vragen.

2. De volgende werkzaamheden moeten via het Omgevingsloket worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Onderdelen van het bouwwerk waaraan in deze vergunning een goedkeuringsplicht is verbonden	schriftelijk/ digitaal	volgens voorschrift
Aanvang van het werk	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor de start van het werk
Leggen van de fundering (indien van toepassing)	mondeling/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor aanvang
Storten van beton (indien van toepassing)	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor aanvang
Leggen van de vloeren (indien van toepassing)	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor aanvang
Aanbrengen van prefab onderdelen	mondeling/ schriftelijk / digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Brandveiligheid

Brandcompartimentering

3. Op de 1e verdieping wordt in de verkeersruimte 1.01 een rookscheiding aangebracht met als doelstelling dat de begane grond (verblijfsruimte 0.04) en vluchtweg op de 1e verdieping van elkaar gescheiden worden. Dit zodat er voldoende tijd beschikbaar is om de kamers op de 1e verdieping te kunnen ontruimen. Echter door het niet rookwerend afschermen van de trap is er nog steeds een open verbinding tussen de begane grond en de vluchtweg op 1e verdieping. De bovenstaande zijde van de trap in verkeersruimte 1.01 moet met dezelfde mate van rookwerendheid worden uitgevoerd als de naastgelegen glazen pui.
4. Ter hoogte van de brandscheiding dient gebouwd te worden volgens de bepaling NEN 6068, de uitgangspunten brandwerendheidscriteria NEN 6069 en detaillering en materialisering conform de onderliggende testrapporten.
5. Minimaal 4 weken voor de start van de werkzaamheden moet de detaillering ter hoogte van de brand en rookscheidingen door ons zijn ontvangen.

Brandveiligheidsinstallaties

6. Minimaal vier weken voor de start van de werkzaamheden moeten zijn ingediend:
 - a. de programma's van eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie conform de NEN 2535 en NEN 2575 (ter advisering);
 - b. de uitgangspunten van de ontruimingsorganisatie.

Melding brandveilig gebruik en ontruiming art 6.20 BBL

7. Een zorgclusterwoning voor 24-uurs zorg in een woongebouw dient te beschikken over een brandmeld-/ en ontruimingsalarminstallatie met gedeeltelijke detectie en rechtstreekse

Briefnummer

0153Z2024072400015

doormelding naar de RAC.

8. De gebruiker van het pand op het perceel Thomas de Keyserstraat 20 te Enschede, (hiermee wordt bedoeld de zorginstelling en dus niet de individuele bewoners), moet naar aanleiding van de in voorschrift 8 genoemde aanwezige installatie in het pand, beschikken over een ontruimingsplan.
9. Minimaal 4 weken voor ingebruikname moet de eigenaar/gebruiker een melding brandveilig gebruik indienen bij het bevoegd.

Constructie

10. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten ter goedkeuring worden voorgelegd en akkoord zijn bevonden:
 - a. Handsonderingen of Grondgegevens
 - b. Verbindingen en verankeringen staalconstructies [Ber. + Tek.]

2.1.5 Punten van aandacht

Wij wijzen u op de volgende punten van aandacht:

1. 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 zaaknummer een e-mail sturen naar handhavingsloket@enschede.nl.
2. Het ontruimingsplan geeft inzicht in het eigenschappen van het gebouw en de rol van de brandmeldinstallatie bij de alarmeringsprocedure. Het voornaamste doel is dat de gebruikers (bewoners en personeel) van het gebouw weten wat zij bij een brandmelding moeten doen, zodat de risico's bij brand zoveel mogelijk worden beperkt. Daarbij is het van groot belang dat de samenhang tussen de bouwkundige, installatie technische en organisatorische maatregelen (BIO) worden geborgd.
3. Formeel is het ontruimingsplan bedoeld in voorschrift 9 geen indieningsvereiste bij de melding brandveilig gebruik. Wij adviseren echter wel om het ontruimingsplan gezamenlijk met de melding brandveilig gebruik in te dienen.
4. Voor het kappen van 2 van de vier coniferen moet tijdig een kapmelding gedaan worden.
5. Denk aan het moment van kappen. Indien broedvogels worden aangetroffen in de te kappen coniferen mag niet gestart worden met de kapwerkzaamheden.
6. Artikel 11.27 specifieke zorgplichtartikel uit het Besluit activiteiten leefomgeving is te allen tijde van toepassing.

Onnodige lichtverstoring van eventueel foerageergebied van vleermuizen dient voorkomen te worden. Dit is mogelijk door tijdens de werkzaamheden en de toekomstige situatie uitstraling van eventuele bouwlampen, buitenverlichting en straatverlichting naar boven te voorkomen. Geadviseerd wordt om gebruik te maken van afschermende armaturen. Beperk de verlichtingshoogte tot maximaal drie meter, gebruik 'batlampen' en plaats niet meer verlichting dan nodig.
7. Elk bodemonderzoek is een momentopname. Eventuele toekomstige calamiteiten (bijvoorbeeld brand of morsing van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.
8. Denk er aan dat het regenwater oppervlakkig kan afstromen zonder dat het schade of overlast veroorzaakt aan aangrenzende particuliere percelen of openbare ruimte.
9. Voorkom zoveel mogelijk de vervuiling van hemelwater door geen uitlopende bouwmaterialen te gebruiken.

Briefnummer
0153Z2024072400015

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 23 mei 2025 tot en met 4 juli 2025 - digitaal ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunt u en andere belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,


hoofd afdeling Vergunnen