GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Omgevingsvergunning voor buitenplans omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor bouwen 27 appartementen op het perceel Laaresstraat 27		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	23 september 2025
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2500025566

Wij stellen u voor te besluiten om:
Positief advies te geven over de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met 27 appartementen op het perceel Laaresstraat 27.

Inleiding en voorgeschiedenis
De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van 27 appartementen op de locatie Laaresstraat 27. De appartementen zijn met name bedoeld voor één- en tweepersoonshuishouden. De woningcorporatie wordt eigenaar van de appartementen en zal deze voor (sociale) verhuur aanbieden.

De locatie is gelegen in het stadsdeel Centrum, in de wijk Laares. Op dit moment staat er een leeg bedrijfspand met gedeeltelijk 2 bouwlagen op het betreffende perceel. Het bedrijfspand was voornamelijk in gebruik als bovenwoning met op de begane grond een zaal- en cafégedeelte.

Het te realiseren appartementencomplex heeft 4 bouwlagen aan de zijde van de Laaresstraat en 3 bouwlagen aan de zijde van de Zwanensteeg. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande toegangsweg tussen de Laaresstraat 15 en de planlocatie. Hier bevindt zich ook de ingang van het appartementengebouw.

De bestaande parkeerplaatsen blijven gehandhaafd en er worden 12 extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Er worden verschillende groenvoorzieningen aangelegd, waaronder wadi's, bomen en hagen. De huidige speelgelegenheid aan de Zwanensteeg blijft behouden.

Het plan voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan. Aan het perceel is in het bestemmingsplan de functie 'wonen' toegekend . Aan de zijde van de Laaresstraat ligt een bouwvlak waarbinnen het is toegestaan 12 meter hoog te bouwen. Het bouwplan is hiermee in strijd doordat het hoger is (maximaal 13,2 meter). Ook wordt er deels buiten het bouwvlak gebouwd.

Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, wijken wij af van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan, door toepassing te geven aan de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Deze aanvraag omgevingsvergunning dient daarvoor voor (bindend) advies te worden voorgelegd aan de gemeenteraad voordat de vergunning kan worden verleend. Het plan valt namelijk onder categorie 1 (vanaf 15 woningen in stedelijk gebied) en categorie 16 (uitgebreide procedure van toepassing) van de door de raad vastgestelde 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022'. Hiervoor wordt de procedure gevolgd zoals vastgelegd in het document "Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA - Uitgebreide procedure' (bijlage 4).

Publieksvriendelijke samenvatting
Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 27 appartementen op de locatie Laaresstraat 27. De appartementen zijn met name bedoeld voor één- en tweepersoonshuishouden. De woningcorporatie wordt eigenaar van de appartementen en zal deze voor (sociale) verhuur aanbieden.

De locatie is gelegen in het stadsdeel Centrum, in de wijk Laares. Nu staat er een leeg bedrijfspand met gedeeltelijk 2 bouwlagen op het betreffende perceel (bovenwoning met op de begane grond een zaal- en cafégedeelte).

Het nieuwe appartementencomplex heeft 4 bouwlagen aan de zijde van de Laaresstraat en 3 bouwlagen aan de zijde van de Zwanensteeg. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande toegangsweg tussen de Laaresstraat 15 en de planlocatie. Hier bevindt zich ook de ingang van het appartementengebouw.

De bestaande parkeerplaatsen blijven gehandhaafd en er worden 12 extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Er worden verschillende groenvoorzieningen aangelegd, waaronder wadi's en hagen. De huidige speelgelegenheid aan de Zwanensteeg blijft behouden

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het bouwen van 27 appartementen aan de Laaresstraat 27.

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 (EFTAL). 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 3). De procedure hiervoor is vastgesteld in het document 'Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA-Uitgebreide Procedure' (bijlage 4). Voor de voorliggende BOPA is een advies van de Raad vereist, omdat het initiatief onder categorie 1 (vanaf 15 woningen in stedelijk gebied) en categorie 16 (uitgebreide procedure van toepassing) van de door de Raad vastgestelde 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht Enschede 2022' valt.

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 3). Uit toetsing van deze onderbouwing blijkt dat het realiseren van 27 appartementen aan de Laaresstraat 27 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.

1.4 Het college dient de Raad te vragen om een advies uit te brengen
Op grond van het vastgestelde document 'Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA-Uitgebreide Procedure' verzoeken wij uw Raad om positief over de voorliggende ontwerp omgevingsvergunning te adviseren.

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 tegen het realiseren van 27 appartementen aan de Laaresstraat 27. 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 om (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.

Voor de bouwtechnische activiteit 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 gemeenteraad heeft participatie verplicht gesteld voor dit bouwplan. Dit plan valt namelijk onder categorie 1 van de 'Lijst adviesrecht en participatieplicht' (het bouwen van woningen/woongebouwen vanaf 15 woningen ten opzichte van wat het omgevingsplan toestaat). Hierbij zijn de principes van de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet" gevolgd.

Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag heeft aanvrager op 26 juni 2024 overleg gehad met de voorzitter van de wijkcommissie Laares om het initiatief toe te lichten en de informatieavond voor omwonenden te bespreken. Omwonenden zijn via diverse kanalen uitgenodigd voor een informatie-avond op 15 juli 2024. Op deze informatiebijeenkomst waren ook vertegenwoordigers van Domijn, de architect en medewerkers van de gemeente Enschede aanwezig. In totaal waren er 30 geïnteresseerden.

Aan opmerkingen van omwonenden over parkeren, afvalvoorziening, verandering van leefomgeving en veiligheid, verplaatsen van de hoofdentree, pakketkast, groen, woningwaarde, bouwperiode en verzoek om terugkoppeling heeft initiatiefnemer (deels) gehoor gegeven. In reactie op opmerkingen over de doelgroep en overlast, verlies van uitzicht, bouwhoogte en aantal eenheden en behoud bestaande bebouwing heeft initiatiefnemer gemotiveerd aangegeven waarom hieraan geen gehoor is gegeven.

Op de informatie-avond van 14 november 2024 zijn de aanpassingen van het ontwerp voor het bouwplan gepresenteerd en zijn de opmerkingen van omwonenden besproken.

Het participatieverslag van 27 november 2024 is als bijlage bij de 'Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)' opgenomen.

De aanvraag omgevingsvergunning is gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en in het Huis-aan-Huisblad.

Communicatie
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 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. 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 22 september a.s. besproken;
- De ontwerp omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.
- Voor en in ieder geval tijdens de inzagetermijn 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 West op 7 oktober 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 27 oktober 2025 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
1 - ontwerp omgevingsvergunning
2 - motivering omgevingsvergunning bopa Laaresstraat 27
3 - Lijsten adviesrecht en participatieplicht
4 - Proces Adviesrecht Gemeenteraad BOPA- uitgebreide procedure

---

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

E.A. Smit R.W. Bleker