GEMEENTE ENSCHEDE

Zaaknummer
0153Z2024122000015

Ontwerp omgevingsvergunning

Aanvraag
Wij ontvingen op 19 december 2024 uw aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex op het perceel Laaresstraat 27. Deze aanvraag heeft het nummer 0153Z2024122000015. Dit besluit is de beslissing op deze aanvraag.

Het gaat om een aanvraag van:
Raedthuys Vastgoed B.V.
Raadhuisstraat 34
7478 AG Diepenheim

Besluit
Wij hebben op datum besloten om de omgevingsvergunning te verlenen voor afwijken van regels in het omgevingsplan t.b.v. bouwen van een appartementencomplex.

De omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:
1. Technische bouwactiviteiten voor het bouwen van een bouwwerk;
2. 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 voor elke activiteit in een apart hoofdstuk welke wetten en regels dat zijn en hoe uw aanvraag is getoetst.

Bijbehorende documenten
De volgende documenten horen bij dit besluit:

Naam	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
Notitie Laaresstraat - Ventilatie en BENG.pdf	ZS00100030	19-12-2024
LKSVDD_E2240_DO-05_Dakaanzicht_2024-12-06_definitief.pdf	ZS00100033	19-12-2024
LKSVDD_E2240_DO-S01_bestaande situatie_2024-12-06_definitief.pdf	ZS00100034	19-12-2024
E2240_DO_3D-impressies_2024-12-06.pdf	ZS00100035	19-12-2024
22088 VWA Schets omgevingsvergunning.pdf	ZS00100036	19-12-2024
Bijlage 1 - Ventilatie-berekening.pdf	ZS00100037	19-12-2024
LKSVDD_E2240_DO-06_Gevelaanzichten_2024-12-06_definitief.pdf	ZS00100039	19-12-2024
E2240 Rapport Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) toetsing 06-12-2024.pdf	ZS00100041	19-12-2024
Aanlegfase.pdf	ZS00100042	19-12-2024
24-115 Brandveiligheidrapport - Appartementen Laaresstraat Enschede 04122024.pdf	ZS00100043	19-12-2024
22088 HWA Schets omgevingsvergunning.pdf	ZS00100047	19-12-2024

CONCEPT

GEMEENTE ENSCHEDE

Zaaknummer
0153Z2024122000015

Bijlage 2 - BENG-berekening.pdf	ZS00100048	19-12-2024
LKSVDD_E2240_DO-08_Doorsneden_2024-12-06_definitief.pdf	ZS00100049	19-12-2024
E2240_GPR Materiaal.pdf	ZS00100052	19-12-2024
Gebruiksfase.pdf	ZS00100056	19-12-2024
LKSVDD_E2240_DO-07_Gevelaanzichten_2024-12-06_definitief.pdf	ZS00100057	19-12-2024
E2240 Rapport V G plan ontwerpfase 06-12-2024.pdf	ZS00100058	19-12-2024
VOF-241127-def AVG participatieverslag inkl bijlagen	ZS00173584	18-09-2025
241217 WABO Aanvraag Onderdeel A Definitief SIGNED.pdf	ZS00100060	19-12-2024
Bodemportaal-231031-bodemonderzoek.pdf	ZS00104049	15-01-2025
E2240 Notitie – Gelijkwaardigheid bergingen en fietsenstalling 01-04-2025.pdf	ZS00127948	07-04-2025
AVM_E2240_DO-01_Plattegrond begane grond_2025-04-07_definitief.pdf	ZS00127950	07-04-2025
E2240 Notitie Interne geluidsisolatie 02-04-2025.pdf	ZS00127952	07-04-2025
AVM_E2240_DO-02_Plattegrond eerste verdieping_2025-04-07_definitief.pdf	ZS00127954	07-04-2025
LKSVDD_E2240_DO-S02_gewijzigde situatie_2025-04-07.pdf	ZS00127958	07-04-2025
AVM_E2240_DO-03_Plattegrond tweede verdieping_2025-04-07_definitief.pdf	ZS00127961	07-04-2025
24-115 Brandveiligheidtekeningen - Appartementen Laaresstraat Enschede 01042025.PDF	ZS00128178	08-04-2025
AKO 2507801 Laaresstraat Enschede galmberekening.pdf	ZS00128180	08-04-2025
AVM_E2240_DO-BB01_Oppervlakten in gebouw_2025-05-01_definitief.pdf	ZS00135432	01-05-2025
E2240 Notitie Installatiegeluid 01-05-2025.pdf	ZS00135434	01-05-2025
AVM_E2240_DO_Detailboek_2025-05-01_definitief.pdf	ZS00135436	01-05-2025
22088 HWA Schets omgevingsvergunning versie 17 april 2025.pdf	ZS00135754	18-04-2025
AKO 2507802 WPAC Laaresstraat Enschede.pdf	ZS00137091	12-05-2025
AVM_E2240_DO-04_Plattegrond derde verdieping_2025-05-14_definitief.pdf	ZS00138312	14-05-2025
AVM_E2240_DO-05_Dakaanzicht_2025-05-14_definitief.pdf	ZS00138313	14-05-2025
Verzoek 2024121901212_008pdf	ZS00169144	02-09-2025
Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (bopa)	ZS00171196	
Bijlagen bij motivering:		
1. Belfort-221201-Cultuurhistorische quickscan.pdf	ZS00100051	19-12-2024
2. Bodemportaal-231031-bodemonderzoek.pdf	ZS00147099	16-06-2025

ONTWERP

3. Bodemportaal-240729-aanvullend bodemonderzoek.pdf	ZS00147100	16-06-2025
4. P2024035_22 - C05 Waterplan.pdf	ZS00127953	07-04-2025
5. AERIUS-berekening Laaresstraat (27).pdf	ZS00127956	07-04-2025
6. Eelerwoude-241018-onderzoekFF.pdf	ZS00100040	19-12-2024
7. 20250828zonnestudie_Laaresstraat27	2500025979	02-09-2025

Welke gegevens moet u nog aanleveren?
Onderstaande gegevens moet u minimaal 3 weken voordat u gaat bouwen bij ons aanleveren. Dit kan online via het Omgevingsloket bij de aanvraag.

1. *Constructieve veiligheid (detailstukken):*
   a) Definitieve gewichtsberekening, dimensioneringsberekening en stabiliteitsberekening;
   b) Rapport geotechnisch onderzoek en geotechnisch advies;
   c) Rapport akoestische doormeting fundatiepalen;
   d) Detailberekening en wapeningstekening paalwapening;
   e) Werktekening fundatie - palenplan;
   f) Detailberekening en wapeningstekening fundatie balkenrooster;
   g) Detailberekeningen en –tekeningen systeemvloeren;
   h) Detailberekeningen en –tekeningen kapconstructie;
   i) Detailberekeningen staalconstructie en werkplaatstekeningen;
   j) Detailberekeningen en –tekeningen prefab betonconstructies;
   k) Tekeningen en berekeningen van waterafvoersysteem en noodafvoeren platte daken;
   l) Detailberekeningen en –tekeningen van bevestiging de balustrades.

Met het desbetreffende onderdeel mag niet worden gestart voordat deze gegevens zijn overgelegd en zijn goedgekeurd.

Als u gegevens later aanlevert, laat deze dan goed controleren door een coördinerend constructeur. Die kan de samenhang van alle gegevens beoordelen. U moet namelijk kunnen aantonen dat de aanvullende gegevens aansluiten bij de uitgangspunten van de omgevingsvergunning, en dat losse gegevens elkaar niet tegenspreken.

Inwerkingtreding
Het besluit geldt vanaf de dag ná de dag waarop het besluit is bekend gemaakt. Onder ‘bekendmaking’ verstaan wij het toezenden of uitreiken van de omgevingsvergunning aan de aanvrager.

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

Uitgebreide voorbereidingsprocedure
Op 23 december 2024 hebben wij bevestigd dat uw aanvraag voorlopig met een reguliere procedure wordt behandeld met de daarbij behorende behandeltermijn van 8 weken. De procedure is in afstemming met u en zoals ook besproken in het voortraject omgezet naar de uitgebreide procedure. Hiervoor geldt een behandeltermijn van 26 weken. De besluitvorming is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

ONTWERP

GEMEENTE ENSCHEDE

Zaaknummer
0153Z2024122000015

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 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'.
Op …….. 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 …… een advies uitbrengen.

Ontvankelijkheid
Bij de aanvraag zijn gegevens ingediend. Deze gegevens hebben wij getoetst aan de eisen van de wet. Bij het indienen van de aanvraag ontbraken een aantal gegevens. Die hebben we opgevraagd bij de aanvrager.
Wij hebben nu genoeg informatie om goed in te kunnen schatten wat de gevolgen van de activiteiten zijn voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dus alsnog in behandeling genomen. De termijn voor het nemen van het besluit is daardoor opgeschort. Dat komt omdat wij u om aanvullende gegevens hebben gevraagd.

Verlenging termijn
Wij hebben de beslistermijn eenmalig verlengd met maximaal 6 weken. Het besluit om de beslistermijn te verlengen is op 29 augustus 2025 naar u toegestuurd. Ook hebben wij dit besluit gepubliceerd in de Huis aan Huis en op de website www.officielebekendmakingen.nl.

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

Vergunninghouder
Degene die de aangevraagde activiteit verricht is vergunninghouder. Dat betekent dat diegene zich houdt aan de voorschriften van de vergunning.

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 10 april 2024 zijn wij hierover positief geadviseerd.

Een afschrift van dit besluit wordt toegezonden aan:
- Gemachtigde
- Gedeputeerde Staten van Overijssel en de inspecteur
- De raad van de gemeente Enschede

ONTWERP

GEMEENTE ENSCHEDE

Zaaknummer
0153Z2024122000015

ACTIVITEIT 1. TECHNISCHE BOUWACTIVITEIT VOOR HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onderdeel a van de Omgevingswet hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor de technische bouwactiviteit.

Onder punt I vindt u de toetsing van de aanvraag aan het wettelijk kader. De aanvraag is getoetst aan artikel 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving voor de activiteit “Technische Bouwactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk”.
Er is getoetst of de veiligheid wordt gewaarborgd, de gezondheid wordt beschermd en of het bouwwerk duurzaam en bruikbaar is. Deze eisen staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

Vervolgens is onder punt III een aandachtspunt opgenomen.

I. Overwegingen en beoordeling

Inleiding
Om het aangevraagde bouwplan uit te kunnen voeren, heeft u een omgevingsvergunning nodig voor een technische bouwactiviteit. Wij hebben het bouwplan getoetst aan de beoordelingsregels in de Omgevingswet, Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Beoordeling bouwactiviteit
U bent van plan om een nieuw appartementencomplex te bouwen. We verlenen hiervoor alleen een omgevingsvergunning als u kunt aantonen dat u voldoet aan de regels van hoofdstuk 4 en afdeling 7.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Toetsing
Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de beoordelingsregels in de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving die gelden voor nieuwbouw. Het is aan de hand van de ingediende gegevens en bescheiden aannemelijk gemaakt dat u hieraan voldoet.

Bij de aanvraag is er beroep gedaan op de “Beleidsregel gemeenschappelijke fietsenstalling in woongebouwen Enschede 2021”. In artikel 4.171 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn eisen gesteld voor de aanwezigheid van bergruimte met betrekking tot nieuwbouw woningen. Elke woning moet beschikken over een afsluitbare berging om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen. Het bouwplan voldoet hier niet aan.

Het gestelde in artikel 4.7 van de Omgevingswet biedt echter de mogelijkheid om van de gestelde eis af te wijken als wordt aangetoond dat de getroffen maatregel ten minste hetzelfde resultaat bereikt als met de voorgeschreven maatregel is beoogd.

ONTWERP

Vanwege de compactheid van het gebouw in relatie tot de stedenbouwkundige inpassing is het niet gewenst om een groot bergingencomplex toe te passen. Door middel van het toepassen van een gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond en het situeren van een berging in elk afzonderlijk appartement is getracht om een gelijkwaardige maatregel te treffen.

Omdat voldaan wordt aan het vastgestelde beleid “Beleidsregel gemeenschappelijke fietsenstalling in woongebouwen Enschede 2021” staan wij de gelijkwaardige maatregel toe.
Deze gelijkwaardige maatregel moet bij het gebruik van het bouwwerk in stand worden gehouden.

Conclusie
U krijgt een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit.

II. Uitvoeringsvoorschriften

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

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 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 (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor de start van het werk
Funderingspalen (proefpalen inbegrepen)	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling/ schriftelijk/ digitaal	uiterlijk twee werkdagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	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

ONTWERP

GEMEENTE ENSCHEDE

Zaaknummer
0153Z2024122000015

III. Aandachtspunten

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.

ONTWERP

GEMEENTE ENSCHEDE

Zaaknummer
0153Z2024122000015

ACTIVITEIT 2. BUITENPLANSE 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 buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleend. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in afdeling 16.5 van de Omgevingswet. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beslissing van deze aanvraag (artikel 16.65 van de Omgevingswet).

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).

Vervolgens zijn onder punt III aandachtspunten opgenomen.

I. Overwegingen en beoordeling

Inleiding
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) huur aanbieden.

De locatie is gelegen in het stadsdeel Centrum, in de wijk Laares. Het nieuw te realiseren complex betreft een gebouw met 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 bomen, wadi's en hagen. De huidige speelgelegenheid aan de Zwanensteeg blijft behouden.

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. Wij beoordelen op basis van de regels uit de Omgevingswet, de regels van het omgevingsplan en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) of wij een omgevingsvergunning verlenen.

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.

ONTWERP

GEMEENTE ENSCHEDE

Zaaknummer
0153Z2024122000015

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. Het omgevingsplan geeft regels over de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede. Het omgevingsplan bestaat 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 Laaresstraat 27 was vóór 1 januari 2024 het bestemmingsplan ‘Laares 2014’ van kracht. Dat bestemmingsplan maakt dus onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. Volgens het bestemmingsplan geldt op het perceel de functie ‘Wonen’.

Functie ‘Wonen’
Het plan voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan. Aan het perceel is de functie ‘Wonen’ toegekend met de aanduiding ‘maatschappelijk’. Het perceel heeft een bouwvlak. 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.

Het perceel heeft ook de functieaanduiding ‘maatschappelijk’. Deze aanduiding komt in de planregels echter niet terug en heeft daarom ook geen betekenis voor dit perceel.

In het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen die het mogelijk maken het plan te realiseren.

Functie ‘Verkeer-Verblijfsgebied’
De voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere erftoegangswegen, woonerven en pleinen. Het bouwplan is hiermee in strijd.

Gebiedsaanduidingen
Aan het perceel is de gebiedsaanduiding ‘overige zone – cultuurhistorie’ toegekend. Er is een cultuurhistorische quickscan uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden om te beoordelen of het pand in aanmerking komt voor de beschermde status van ‘karakteristiek’ pand. Gebleken is dat voornamelijk hoog wordt gescoord op cultuurhistorische waarde en gebruikshistorie. Het gaat hierbij om de relatieve herkenbaarheid van het pand als historisch zalencentrum, de functie als Spaanse Sociëteit en de herinneringen die aan het pand verbonden zijn. De architectonische waarden, de stedenbouwkundige- en bouwhistorische waarden en de (bouwkundige) zeldzaamheidswaarden zijn echter vrij beperkt. Hierdoor is geadviseerd om niet de aanduiding ‘ karakteristiek’ over te nemen. Dit betekent dat het pand niet in aanmerking komt voor een beschermde status.

ONTWERP

Verder heeft het perceel de gebiedsaanduiding ‘archeologisch onderzoeksgebied b’. Op percelen met deze gebiedsaanduiding mogen 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 een bodemverstoringsoppervlakte meer dan 2.500 m² hebben.
De aanvraag voorziet in een verstoring die minder is dan 2500 m^2. Dat betekent dat er geen onderzoeksplicht is en er voor het aspect ‘archeologie’ geen belemmering is.

Strijd met omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan
De aanvraag is niet in overeenstemming met het bepaalde in artikel 9 van de planregels van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan. De maximaal toegestane bouwhoogte van 12 meter wordt immers overschreden en er wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd. Ook wordt er gebouwd op de bestemming ‘Verkeer- Verblijfsgebied’.

Wij behandelen uw aanvraag daarom als verzoek om af te wijken van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Aan het afwijken van het omgevingsplan kan worden meegewerkt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend als sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ en als wordt voldaan aan de overige beoordelingsregels. Dit staat in artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Wij hebben bekeken of uw aanvraag voldoet aan deze regels. Hieronder leest u onze beoordeling.

Motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is het document ‘Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA), Laaresstraat 27’ opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage aan deze omgevingsvergunning gehecht en maakt hier onderdeel van uit.

In deze onderbouwing is de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld met het oog op ETFAL en getoetst aan geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit deze onderbouwing.

Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de activiteit voldoet aan de instructieregels van het Rijk. Ook wordt voldaan aan het provinciale beleid. Er is geen nadere toets aan de Overijsselse Ladder vereist omdat er geen sprake is van ruimtebeslag in de Groene Omgeving (= buitengebied/landelijk gebied). Overigens op zichzelf past deze activiteit wel goed in de uitgangspunten van de Overijsselse Ladder omdat hier sprake is van herstructurering en transformatie van een bestaand bebouwd perceel.

In hoofdstuk 4 van de onderbouwing ETFAL worden de omgevingsaspecten, die van toepassing zijn op de aanvraag uitvoerig getoetst en nader uitgewerkt. Uit de onderbouwing volgt dat de aspecten zoals welstand, beeldkwaliteit, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, beschermwaardige bomen, archeologie, verkeer en parkeren, waterhuishouding en klimaatadaptatie, lucht, geluid, trillingen, geur, externe veiligheid, sociale veiligheid, gezondheid, schaduw en bezonning geen belemmeringen opleveren voor de uitvoerbaarheid van de aanvraag.

CONCEPT

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er verontreinigingen zijn die de toepasselijke normen overschrijden. Voordat met de bouw wordt begonnen moet een melding ‘saneren van de bodem’ worden ingediend bij de omgevingsdienst Twente. Ook wordt er een voorwaarde aan deze vergunning gehecht waaruit blijkt dat teruggesaneerd dient te worden tot een waarde die door de GGD vanuit gezondheidskundig oogpunt wordt beschouwd als voldoende woonkwaliteit voor de functie ‘wonen met tuin’.

Met inachtneming van de gestelde voorwaarde, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van de aanvraag.

Beschermde Natura 2000-gebieden en NNN
Het perceel ligt niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of bijzonder nationaal natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied “Aamsveen” ligt op ca. 5 kilometer van de planlocatie. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling(en) in relatie tot de afstand van de ontwikkelingslocatie(s) tot het Natura 2000 gebieden kunnen significant negatieve gevolgen voor de realisatie van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden op voorhand worden uitgesloten voor zover het gaat om andere mogelijke verstoringsfactoren dan stikstofdepositie.

Voor de beoogde ontwikkeling is voor de aanleg- en de gebruiksfase een Aeriusberekening uitgevoerd, om te bepalen of er sprake is van stikstofdepositie. Voor de resultaten wordt verwezen naar het rapport Aeriusberekening Laaresstraat, Enschede (BJZ, 2 april 2025, versie 2). Uit de berekeningen blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op circa 1,6 kilometer ten noordoosten van het plangebied

Soortenbescherming
Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is er onderzoek gedaan door Eelerwoude (Natuuronderzoek Laaresstraat 27, project 205864, versie 1 d.d. 18 oktober 2024). Gebleken is dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de beschermde soorten: vleermuizen, egel, steenmarter, huismus of gierzwaluw. Er dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht voor alle soorten en individuen als ook nesten van algemene broedvogels. Mits rekening gehouden wordt met in gebruik zijnde nesten van algemene broedvogels, is het plan vanuit de eisen van de natuurbescherming en uitvoerbaar.

Activiteiten en milieuzonering
In het kader van milieuzonering is enerzijds beoordeeld of de eventueel nabijgelegen bedrijven niet worden belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling van de appartementen en anderzijds of ter plaatse van de appartementen een goed woon- en leefklimaat aanwezig is ondanks de omliggende bedrijven. De dichtstbijzijnde mogelijke milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten op een afstand van circa 70 meter van het plangebied zullen geen onaanvaardbare geluids- of geurbelasting veroorzaken ter plaatse van de nieuwe appartementen. De geluids- en geurnormen waarmee een aanvaardbaar geluids- en geurniveau wordt bereikt gelden namelijk op de dichtstbijzijnde woningen nabij deze bedrijvigheid. Dit geldt ook voor de bedrijfsbestemmingen die verder van het plangebied zijn gelegen. Aangezien het

ONTWERP

plangebied op een grotere afstand is gelegen dan de bestaande woningen zal ter plaatse van de nieuwe appartementen zeker ook een aanvaardbaar geluids- en geurniveau aanwezig zijn. Het aspect 'activiteiten en milieuzonering' vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling

M.e.r.
Deze ontwikkeling is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en is geen activiteit die genoemd is als bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.(-beoordeling) nodig is voor deze ontwikkeling.

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.

Aanvrager heeft 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.

Er zijn ook nieuwe opmerkingen gemaakt door omwonenden zowel tijdens de informatie-avond als later per email. Deze opmerkingen zijn besproken met Domijn en medewerkers van de gemeente. Waar mogelijk zijn deze verwerkt in het ontwerp voor het bouwplan.

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

Kostenverhaal
De beoogde ontwikkeling betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Er is met aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal geregeld is.

Welstand
Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk mag niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling kijken wij zowel naar het bouwwerk zelf, als naar de huidige omgeving en de verwachte ontwikkelingen in het gebied. De beleidsregels voor het beoordelen van bouwwerken staan in de Welstandsnota. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan deze beleidsregels.

ONTWERP

GEMEENTE ENSCHEDE

Zaaknummer
0153Z2024122000015

De aanvraag is gelegen in welstandsidentiteit ‘Dorpse linten”.

Wij hebben uw aanvraag voorgelegd aan de stadsbouwmeester. De aanvraag voldoet aan de welstandscriteria.

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen voor de gewenste activiteit mits de voorschriften en aandachtspunten worden gevolgd.

Wij zijn van mening dat het gevraagde gebruik in overeenstemming is met de beoordelingsregels en dat er sprake is van 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. 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. *Bodemsanering*
   Voordat u voordat u gaat bouwen verricht u een melding 'saneren van de bodem' via het Omgevingsloket. De omgevingsdienst Twente neemt deze melding in behandeling.
   In het kader van de vergunning voor het verrichten van een bouwactiviteit saneert u op de onverharde terreindelen voor de parameter lood terug tot een waarde van 90 µg/kg d.s. Dit is de maximale waarde die de GGD vanuit gezondheidskundig oogpunt beschouwt als een voldoende bodemkwaliteit voor de functie 'wonen met tuin'.
   Het evaluatieverslag van de beschikking stuurt u ons toe zodra deze gereed is.

ONTWERP

4. *Flora en Fauna*
   Er dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht voor alle diersoorten en individuen als ook nesten van algemene broedvogels.

5. *Water*
   Het waterplan dat bij deze vergunning is opgenomen (met kenmerk: ZS00127953) dient bij de realisatie van de vergunde werkzaamheden te worden uitgevoerd en in stand gelaten.

III Aandachtspunten

1. *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.

2. Om op perceelniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt, gelden de volgende adviezen:
   - Het vloerpeil minimaal 0,20 m boven straatpeil (kruin van de weg t.o.v. toegang ter plaatse);
   - De maaiveldpeilen en vloerpeilen van de verschillende percelen op elkaar afstemmen;
   - Plangebied/perceel zodanig inrichten dat water oppervlakkig kan afstromen zonder schade of overlast te veroorzaken aan aangrenzende particuliere percelen of openbare ruimte;

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 3 oktober 2025 tot en met 14 november 2025 - 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

Bijlagen:
- Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (bopa), Laaresstraat 27 incl. bijlagen

ONTWERP