GEMEENTE ENSCHEDE

Motivering omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Laaresstraat 27

Datum: september 2025

Versie: Ontwerp

ENSCHEDE

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING EN PROJECTBESCHRIJVING 3

1.1 Aanleiding en locatie omgevingsvergunning 3

1.2 Beschrijving bestaande situatie 4

1.3 Projectbeschrijving 6

1.4 Geldende juridische regelingen 8

1.5 Afwijken van het omgevingsplan met een BOPA 9

HOOFDSTUK 2 PARTICIPATIE, PROCEDURE EN KOSTENVERHAAL 10

2.1 Participatie 10

2.2 Procedure BOPA 10

2.3 Kostenverhaal 11

HOOFDSTUK 3 UITVOERBAARHEIDSTOETS 12

3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk 12

3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel 12

3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid 14

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) 17

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 18

4.1 Welstand, beeldkwaliteit en landschappelijke waarden 18

4.2 Cultuurhistorische waarden 19

4.3 Archeologische waarden 20

4.4 Verkeer 21

4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit 23

4.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie 24

4.7 Natura 2000-gebieden 26

4.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN) 26

4.9 Beschermde planten- en diersoorten 27

4.10 Activiteiten en milieuzonering 27

4.11 Luchtkwaliteit 28

4.12 Geluidhinder 29

4.13 Trillinghinder 30

4.14 Geurhinder 30

4.15 Externe veiligheid 30

4.16 Sociale veiligheid 32

4.17 Gezondheid 32

4.18 Milieueffectrapportage 33

4.19 Schaduw en bezonning 34

HOOFDSTUK 5 EINDCONCLUSIE 34

Hoofdstuk 1 Inleiding en projectbeschrijving

1.1 Aanleiding en locatie omgevingsvergunning

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend (ook wel 'BOPA'). Deze BOPA heeft betrekking op het realiseren van 27 appartementen op de locatie Laaresstraat 27. De locatie Laaresstraat 27 is gelegen in het stadsdeel Centrum, in de wijk Laares. Hieronder is de ligging van het projectgebied (afbeelding 1.1) en de begrenzing (afbeelding 1.2) weergegeven.



Afbeelding 1.1: ligging projectgebied Laaresstraat 27 in omgeving (ter plaatse van rode kruisje)



Afbeelding 1.2: begrenzing projectgebied Laaresstraat 27 (indicatief)

1.2 Beschrijving bestaande situatie

Gestimuleerd door de komst van het spoor en de groei van de industrie nam het inwoneraantal van Enschede snel toe. In de jaren ’60 van de 19e eeuw kwamen de eerste woningcomplexen voor de huisvesting van textielarbeiders tot stand. Kort voor 1900 verrezen op de Laar Esch arbeiderswoningen langs de Minkmaatstraat en aan de nieuw aangelegde 1e Laar Eschweg (nu Laaresstraat) en 2e Laar Eschweg (nu Leliestraat). Omstreeks 1898 werden op de locatie Laaresstraat 27 twee dubbele arbeiderswoningen gebouwd. In 1923 werd het linker blok verbouwd en verhoogd tot café met bovenwoning. In 1926 werd het café uitgebreid met een grote concert- en feestzaal op het achterterrein. In 1938 volgde de (aan)bouw van een tweede zaal aan de voorzijde. Na 1987 is de grote zaal uit 1926 gesloopt.
In de loop van de eerste decennia van de 20e eeuw raakte de Laar Esch verder volgebouwd en ontstond hier een nieuw stadsdeel. In de periode 1916-’29 werd een brede doorgaande rondweg/singel aangelegd die ter plaatse de naam Laaressingel kreeg. In de jaren ‘70 werden er woningen in de wijk gesaneerd. Na 2000 is men gestart met een grootschalige herontwikkeling van de Laares. Sindsdien heeft het merendeel van de oorspronkelijke bebouwing plaats gemaakt voor nieuwbouw. Hier en daar veranderde tevens de stedenbouwkundige structuur. Zo werd onder andere de Zwanensteeg geïntroduceerd.

Het pand Laaresstraat 27 is gebouwd op een min of meer rechthoekige plattegrond en bestaat uit verschillende bouwdelen. Zie afbeelding 1.3 voor het huidige aanzicht. Links aan de voorzijde bevindt zich het voormalige café met bovenwoning. Dit deel telt twee bouwlagen. Op de nok staan twee schoorstenen. Achter tegen de hoofdbouw staan twee aanbouwen onder een plat dak: één van twee bouwlagen, gevolgd door een éénlaagse aanbouw. De rechterzijde van het pand wordt ingenomen door een grote aangebouwde zaal van één bouwlaag onder een plat dak met daarachter een iets lagere uitbouw. Het zaalgedeelte wordt van het voormalige cafégedeelte gescheiden door een gang met hal die van voor- tot achtergevel doorloopt. Aan de achterzijde grenst de tuin aan de achtertuinen van de percelen aan de Leliestraat. Het perceel is aan de oost- en westzijde met schuttingen en hagen afgescheiden van de parkeerplaatsen en openbare groenstroken aan de Zwanensteeg en Laaresstraat.

De Spaanse sociëteit (samenkomstgebouw voor Spaanse arbeidsmigranten) is de laatste functie van het gebouw geweest. Door de terugloop van het aantal leden is de functie opgeheven en staat het pand leeg. Het plan is om de huidige bebouwing te slopen en het perceel een nieuwe invulling te geven voor woningbouw.



Afbeelding 1.3: zicht op de huidige bebouwing vanaf Laaresstraat



Afbeelding 1.4: vogelvlucht huidige situatie Laaresstraat 27

1.3 Projectbeschrijving

Het plan is om het perceel te herontwikkelen en 27 sociale huur appartementen te realiseren, met name voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het eigendom van de appartementen komt in handen van een woningcorporatie, die deze appartementen verhuurt. Het bouwplan past niet binnen de geldende regels van het omgevingsplan, vandaar dat dient te worden afgeweken van het omgevingsplan om het plan te kunnen realiseren. Aan de zijde van de Laaresstraat wordt het gebouw 4 lagen hoog en parallel gebouwd aan de Laaresstraat, aan de achterzijde -haaks op de Laaresstraat/aan de zijde van de Zwanensteeg- worden 3 lagen gerealiseerd. Dit gedeelte van het gebouw wordt haaks ten opzichte van de straat gebouwd. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van maximaal 60 m2.
De bestaande parkeerplaatsen blijven gehandhaafd (2 parkeerplaatsen aan de Zwanensteeg worden iets opgeschoven) en er worden 12 extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze extra parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding. Aan de voorzijde en rondom het gebouw worden verschillende groenvoorzieningen aangelegd, waaronder wadi's. Op de erfgrens met de Zwanensteeg wordt een haag geplant. De kleine speelgelegenheid aan de Zwanensteeg blijft behouden.
De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de bestaande toegangswegen tussen Laaresstraat 15 en de planlocatie Laaresstraat 27. Via die ingang/toegangsweg wordt ook de ingang van het appartementengebouw bereikt.
Aan de westzijde van het perceel wordt een transformatorhuisje gerealiseerd. Hier wordt ook de ondergrondse afvalinzameling gesitueerd. Onderstaande afbeelding geeft de beoogde inrichting en een impressie van de ontwikkeling weer.

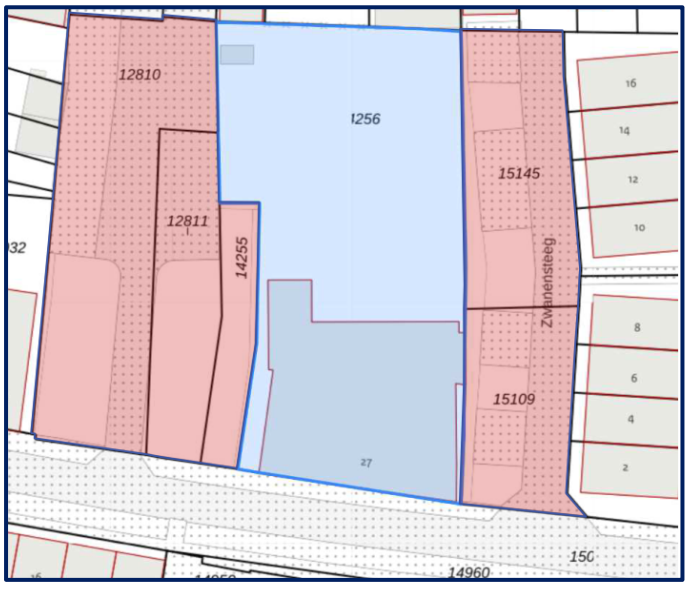


Afbeelding 1.5: vogelvlucht nieuw appartementengebouw vanaf Laaresstraat (bron: LKSVDD Architecten)



Afbeelding 1.6: inrichting toekomstige situatie (begane grond) (bron: LKSVDD Architecten)

In het kader van het plan veranderen delen grond van eigenaar. De initiatiefnemer verkoopt grond aan de gemeente Enschede en andersom geldt dat de gemeente grond aan de initiatiefnemer verkoopt in het kader van de uitvoering van het plan. Zo komt het groen met wadi aan de voorzijde van het appartementengebouw in eigendom van de gemeente.



Afbeelding 1.7: huidige situatie eigendom (roze is eigendom gemeente, blauw is eigendom initiatiefnemer)

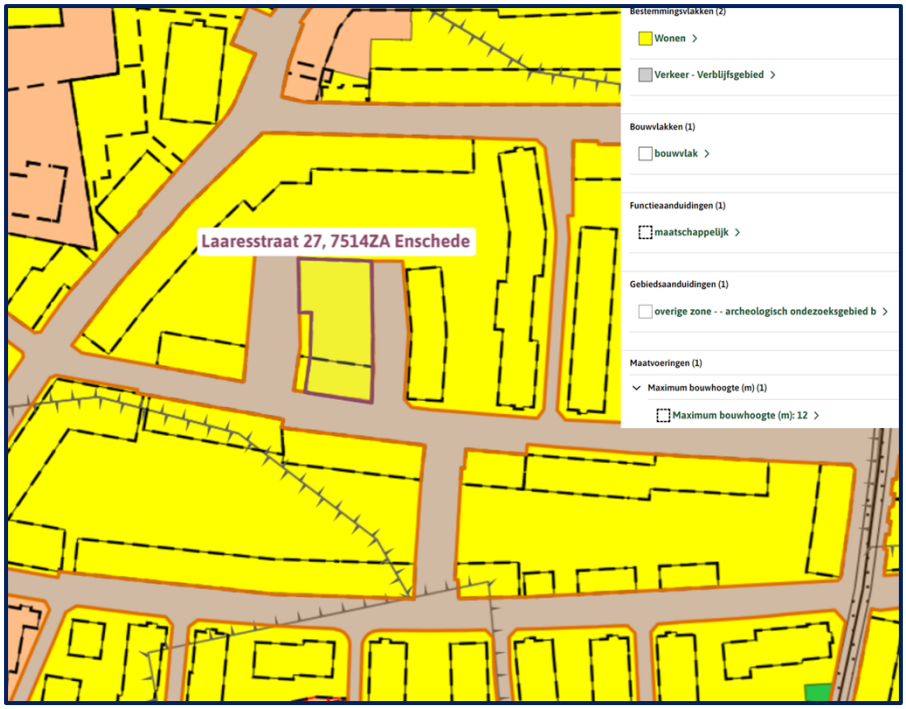


Afbeelding 1.8: toekomstige situatie (geel eigendom initiatiefnemer, groen is eigendom gemeente)

1.4 Geldende juridische regelingen

De locatie Laaresstraat 27 valt onder het bestemmingsplan ‘Laares 2014’ dat op 15 december 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Dit bestemmingsplan en de bestemmingsplannen die hierna worden genoemd maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. Zoals hiervoor aangegeven past de beoogde ontwikkeling niet in de geldende regels.

Daarnaast gelden de (paraplu)bestemmingsplannen "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" (30-01-2023), "Parkeren Enschede" (11-3-2019), "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" (05-04-2023), "Cultuurhistorie" (6-2-2017) en "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) (18-11-2014) en “Reparatie bouwregels bijbehorende bouwwerken in bestemmingsplannen” (10-6-2024) en “aanpassing binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor Omgevingswet” (13-5-2024).



Afbeelding 1.9: uitsnede omgevingsplan Laaresstraat 27 (bron: regelsopdekaart.nl)

1.5 Afwijken van het omgevingsplan met een BOPA

Er is in de huidige situatie sprake van een woonbestemming op het perceel (evenals een aanduiding ‘maatschappelijk). Er geldt voor een gedeelte van het perceel een bouwvlak. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De hoogte die is toegestaan binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 12 meter. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze binnen en buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen. Met de bouw van het appartementengebouw wordt er buiten het bouwvlak gebouwd en wordt er hoger gebouwd dan op grond van het geldende omgevingsplan/regels van het omgevingsplan (tijdelijke deel, onderdeel ‘Laares 2014’) is toegestaan.

Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal

2.1 Participatie

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een Bopa moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze het gemeentelijke participatiebeleid is toegepast. Gemeente Enschede heeft de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet". De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze BOPA.
In de 'Lijsten adviesrecht en participatieplicht' is daarnaast aangegeven in welke situaties participatie verplicht is gesteld. Dit plan valt onder categorie 1 van deze lijsten (het bouwen van woningen/woongebouwen vanaf 15 woningen ten opzichte van wat het omgevingsplan toestaat) en daarmee geldt dat participatie verplicht is.

Concreet houdt dat in dit geval in dat de initiatiefnemer contact heeft opgenomen met de wijkcommissie Laares. Er is een toelichting gegeven op het plan aan de voorzitter van de wijkcommissie en er heeft een bespreking van de plannen in de openbare wijkvergadering plaatsgevonden. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst georganiseerd voor belanghebbenden, met name buurtbewoners. De uitkomsten van de participatie is opgenomen in het participatieverslag (d.d. 27 november 2024). Deze is als bijlage opgenomen. Er zijn verschillende opmerkingen op het plan gemaakt. In het participatieplan is een reactie gegeven op de opmerkingen en is aangegeven of de opmerking heeft geleid tot aanpassing van het plan. Er zijn aan de hand van de opmerkingen een aantal aanpassingen in het bouwplan gedaan. Zo is de entree/hoofdingang van het gebouw verplaatst naar de andere zijde van het perceel (niet meer aan de Zwanensteeg) en wordt een dichte haag geplaatst op de erfgrens met de Zwanensteeg.

2.2 Procedure BOPA

Uitgebreide voorbereidingsprocedure
Voor de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op locatie Laaresstraat 27 is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Awb van toepassing wanneer sprake is van één van de onderstaande gevallen:

- de aangevraagde activiteit heeft (mede) betrekking op de uitvoering van het Verdrag van Aarhus (art. 16.65, 3e lid Ow
- de aangevraagde activiteit heeft (mede) betrekking op een rijksmonumentenactiviteit, een Natura 2000 activiteit of een milieubelastende activiteit die is genoemd in art. 10.24, 1e lid Ob;
- als de aanvrager om toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft verzocht (art. 16.65, 1e lid onderdeel b Ow);
- als het bevoegd gezag de uitgebreide voorbereidingsprocedure op de ingediende aanvraag van toepassing verklaart (art. 16.65, 4e lid Ow)

In dit geval is in overleg met initiatiefnemer de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing verklaard.

Terinzagelegging ontwerpbesluit
Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken digitaal ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging biedt een ieder de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders. De bekendmaking van de terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en daarnaast ook in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis".

Zienswijzen
Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt door burgemeester en wethouders betrokken bij de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Het verslag wordt voorafgaand aan de besluitvorming toegezonden aan aanvrager en de indieners van zienswijzen. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden tot het geven van een nadere mondelinge toelichting voorafgaand aan de besluitvorming door burgemeester en wethouders.

Rechtsbescherming
De verleende omgevingsvergunning is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Rechtbank. Vervolgens is er nog de mogelijkheid tot instellen van hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverleg
Er zijn bij dit plan geen ruimtelijke belangen van andere gemeenten, Waterschap Vechtstromen, of het Rijk in het geding.
In beginsel is vooroverleg alleen aan de orde in gevallen die expliciet als provinciaal belang benoemd zijn in het provinciale beleidskader 'Samenwerken en sturen bij ruimtelijke ontwikkelingen'. Onderdeel van het beleidskader is een uitzonderingenlijst met gevallen waarvoor geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk is. In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling van minder dan 50 woningen. Dergelijke initiatieven in stedelijk gebied zijn uitgezonderd van vooroverleg. Ook zijn er geen andere provinciale belangen aan de orde.

2.3 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze kosten te verhalen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

Als het niet gelukt is een overeenkomst af te sluiten, dan verhaalt de gemeente de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Kostenverhaal en deze BOPA
De beoogde ontwikkeling betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit waarvoor kostenverhaal wettelijk verplicht is. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal geregeld is.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de aangevraagde omgevingsvergunning voor een BOPA getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; afdelingen 5.1, 5.2 en 5.3). Die instructieregels zijn gesteld met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL) in het omgevingsplan. Ook een BOPA moet hier aan voldoen, omdat dit een ‘afwijking’ van het omgevingsplan is die later verplicht opgenomen moet worden in het omgevingsplan. Deze motivering gaat alleen in op instructieregels die relevant zijn voor deze omgevingsplanwijziging. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Radarverstoring
Artikel 5.150 t/m 5.155 van het Bkl (par 5.1.7) bevatten instructieregels ten aanzien van radarverstoring. Dat kan relevant zijn bij hoogbouw. De BOPA voldoet aan de instructieregels. De hoogte van de bebouwing (maximaal 4 bouwlagen) is dusdanig dat van radarverstoring geen sprake kan zijn.

Hoogspanningsverbinding
Artikel 5.159 van het Bkl (par 5.1.7) bevat instructieregels ten aanzien van het waarborgen van de functionaliteit van hoogspanningsverbindingen van 220 Kv en meer (vitale rijksinfrastructuur). De BOPA voldoet aan de instructieregels. Dergelijke hoogspanningsverbindingen zijn niet in of in de nabijheid van het projectgebied aanwezig.

Sociale huur, middeldure huur sociale koop en realisatie woningen in particulier opdrachtgeverschap
Deze BOPA maakt de realisatie van 27 sociale huurappartementen mogelijk. De BOPA voldoet aan de instructieregels op dit punt in artikel 5.161c van het Bkl (par 5.1.7a), omdat wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst dat de sociale huurwoningen tenminste 15 jaar beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroep sociale huur en dat de woningen voldoen aan de definitie en huurprijsgrens van sociale huurwoningen zoals genoemd in de Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021.

Toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking
Artikel 5.162 van het Bkl (par 5.1.8) bevat een regel ten aanzien van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking". De BOPA voldoet aan deze instructieregel, omdat in het ontwerp van de buitenruimte de toegankelijkheid is geborgd.

Conclusie
Deze BOPA voldoet aan de instructieregels van het Rijk.

3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

In deze paragraaf wordt de BOPA getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen (en BOPA) in hoofdstukken 4 en 7 van de provinciale omgevingsverordening Overijssel 2024. Het gaat alleen om de instructieregels die relevant zijn voor deze BOPA. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

Ruimtelijke kwaliteit
In afdeling 4.3 van de omgevingsverordening is opgenomen dat omgevingsplannen een onderbouwing moeten bevatten waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het plan getoetst worden aan het 'uitvoeringsmodel' en de 'catalogus gebiedskenmerken' uit de Omgevingsvisie Overijssel (artikel 4.9). Deze wijziging is daar niet mee in strijd.



Afbeelding 3.1: uitvoeringmodel provincie Overijssel (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Ontwikkelingsperspectief
De locatie Laaresstraat 27 kent als ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken binnen de stedelijke netwerken’. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico’s op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toets
Met de sloop van de leegstaande bebouwing en nieuwbouw van 27 appartementen is er sprake van herstructurering en transformatie in bestaand bebouwd gebied. Het gebouw wordt energieneutraal en gasloos uitgevoerd. Bij de ontwikkeling wordt ruimte gereserveerd voor groen en water, waardoor rekening wordt gehouden met klimaatverandering.

Natuurlijke laag
Binnen de Natuurlijke Laag is de planlocatie aangemerkt als ‘stuwwallen’. Gezien de ligging in bestaand stedelijk gebied zijn de kenmerken van deze laag niet als zodanig herkenbaar. De wijk De Laares loopt gemiddeld van oost op hoogte van +50.38 m N.A.P. naar west op een hoogte van +43.00 m N.A.P.

Binnen de Stedelijke laag heeft de planlocatie de aanduiding ‘bebouwingsschil 1900-1955’. De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm(bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stads-straten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De wijken op basis van de fabrieksdorp-/tuindorp-principes zijn juist herkenbaar aan een hechte stedenbouwkundige en architectonische eenheid op basis van collectieve principes.

Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details.

Toets
De nieuwe bebouwing voegt zich qua bouwmassa en hoogten in de structuur van de bestaande bebouwde massa en groenstructuren**.**
Bestaande groenstructuren rondom en op het perceel blijven waar mogelijk behouden en daarnaast wordt er nieuw groen aangelegd: een groenstrook aan de Laaresstraat, nieuwe bomen en struiken en het gebruik van halfverharding.

Overige lagen
In de Laag van het agrarisch cultuurlandschap en Laag van de beleving heeft de locatie geen kenmerken.

Wonen, werken en recreëren
Afdeling 4.5 van de Omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels ten aanzien van woningbouw, detailhandel, werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren) en verblijfsrecreatie (vooral over recreatiewoningen). Zoals in paragraaf 3.3 toegelicht past de BOPA in het lokale Enschedese beleid (Woonvisie). Dit lokale beleid is opgesteld in lijn met het provinciale beleid. Daarmee voldoet de ontwikkeling ook aan de Omgevingsverordening. Het perceel Laaresstraat 27 is gelegen in een boringsvrije zone, de boringsvrije zone Kotkamp-Schreurserve. De regels hierover zijn in afdeling 3.6 (Grondwaterbescherming) en 4.8 (Grondwaterbeschermingsgebieden) gesteld. Dit met het oog op de bescherming van de kwaliteit van het grondwater dat wordt gebruikt voor de bereiding van water voor menselijke consumptie.

In de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen ten behoeve van milieubelastende activiteiten op bedrijfslocaties in boringsvrije zones die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van het grondwater dat wordt gebruikt voor de bereiding van water voor menselijke consumptie. In deze BOPA is geen sprake van een bedrijfslocatie. De instructieregels zijn daarom niet van toepassing. Naast de instructieregels gelden vanuit de verordening ook regels. In artikel 3.42 van de Omgevingsverordening is bepaald dat het in de boringsvrije zone Kotkamp - Schreurserve in Enschede verboden is om:
a. lozingen in de bodem te doen dieper dan 5 meter onder het maaiveld; en
b. bodemenergiesystemen aan te leggen dieper dan 5 meter onder het maaiveld.

In de boringsvrije zone Kotkamp - Schreurserve in Enschede is het daarnaast verboden om mechanische ingrepen uit te voeren dieper dan 5 meter onder het maaiveld, zonder dit voor het begin ervan te melden. In dit geval worden er warmtepompen gerealiseerd, waarbij er geen boringen in de grond plaats vinden. Een nadere beschouwing op de regels is daarom niet verricht.

Conclusie
Deze BOPA voldoet aan de instructieregels van de provincie.

3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid

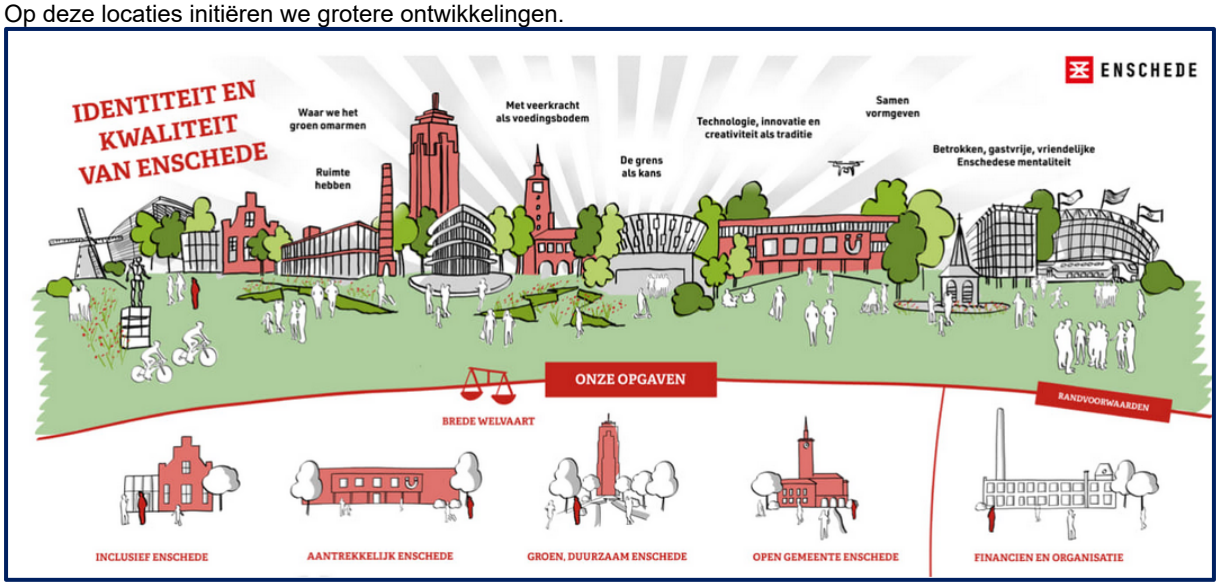
In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan gemeentelijk beleid dat relevant is voor deze BOPA. In paragraaf 3.5 (Omgevingsaspecten) komen, voor zover relevant voor deze wijziging, sectorale beleidsstukken aan bod, zoals het Water- en Klimaatadaptatieplan (WEK) en het archeologiebeleid.

Omgevingsvisie
De gemeenteraad van Enschede heeft op 7 juli 2025 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingswet (en daarmee de Omgevingsvisie) heeft als doel het bereiken van een balans. Een balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie is een lange termijnvisie die inzicht in en richting geeft aan de samenhang tussen alle aspecten die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving beïnvloeden. In de Omgevingsvisie geven we richtinggevende voorstellen en maken we keuzes. Hoe willen we dat Enschede er in 2050 uitziet? We proberen met de kennis van nu zo open en gedegen mogelijk een goed toekomstbeeld van Enschede te schetsen.
Het begrip fysieke leefomgeving omvat alle elementen die de kwaliteit van de ruimte bepalen voor mens, plant en dier. Denk aan bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Er is ook een sociale leefomgeving. Denk aan hoe we met elkaar omgaan, hoe we elkaar ontmoeten, de voorzieningen die er zijn in een buurt, de werkgelegenheid die er is, bereikbaarheid van voorzieningen en het veiligheidsgevoel van inwoners. En aan de organisaties die onze sociale leefomgeving ondersteunen. Bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstellingen, buurtcentra en andere voorzieningen die welzijn stimuleren en sociale contacten mogelijk maken.

Enschede is in de toekomst de groene, innovatieve centrumstad van de Euregio. Het groen is altijd dichtbij en het voorzieningenniveau is hoog. Een gemeente waarin iedere inwoner zo zelfstandig, gelukkig en gezond mogelijk leeft. De stad heeft meer inwoners en technologie ondersteunt ons dagelijks leven.

Onze regionale en (inter)nationale positie is versterkt, talent komt graag naar Enschede en vestigt zich hier. De lokale identiteit en menselijke maat zijn voelbaar, met oog voor de leefomgeving en leefsituatie van alle inwoners. Enschede is een internationale stad waarin noaberschap leeft.

In onze wijken zijn zogenaamde ontmoetingsplekken waar infrastructuur en voorzieningen samenkomen. Een winkelcentrum is daar een voorbeeld van. We geven op deze plekken ruimte aan nieuwe initiatieven. We hebben bronpunten in onze stad. Dat zijn ontmoetingsplekken waar we verstedelijken, vanwege de strategische ligging. Op deze locaties initiëren we grotere ontwikkelingen.



Afbeelding 3.2: Toekomstbeeld Enschede

Om het bovenstaande toekomstbeeld te realiseren, volgen we een aantal hoofdlijnen. Zo maken we water en bodem sturend en versterken we de sponswerking van onze ondergrond.
Ten tweede bouwen we voort op onze identiteit en kennen de ziel van de plek. Dit doen wij door het beleven, benutten en beschermen van de cultuurhistorische identiteit.
De derde hoofdlijn is dat wij mens en landschap centraal stellen. We bouwen aan een robuust groen netwerk in en om de stad, zodat het groen altijd dichtbij is.
Ten vierde kiezen we voor zuinig ruimtegebruik. We ontwikkelen de internationale corridorstad met bronpunten en buurten met vitale ontmoetingsplekken voor jong en oud. Ook houden we rekening met de dubbele vergrijzing in onze stad. Hierbij laten we ruimte voor initiatieven vanuit de stad die mogelijk niet exact in bovenstaand profiel passen, maar wel een bijdrage leveren aan de stad die we willen zijn. Ook bieden we ruimte aan stadsvernieuwing ter verbetering en versterking van de wijken. Als laatste houden we onze sociale voorzieningen, bereikbaarheid, het aantal arbeidsplaatsen, werken en wonen in balans met ons inwoneraantal.

Er wordt onder meer gekozen voor ruimte voor verdichting (wij kiezen voor zuinig ruimtegebruik): We beschermen en koesteren ons buitengebied en kiezen voor duurzaam omgaan met ruimte en voorraden. We willen uitbreiding van de stad in het buitengebied zoveel mogelijk voorkomen. Daarom bouwen we aan een compacte stad in het groen. Dat doen we door vooral in de stad te verdichten. Juist waar mensen en functies samenkomen, is de dynamiek te vinden. We ontwikkelen op kleinere schaal nieuwe woningen en benutten de ruimte beter.

In de ontwerp-Omgevingsvisie van de gemeente Enschede is het perceel gelegen in het ‘stedelijk compact’ woonmilieu. In dit woonmilieu wordt beperkt ruimte geboden voor nieuwbouw en verdichting. De kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van openbaar groen, het realiseren van groen in voortuinen en binnenterreinen is hierbij van belang. Het streven is om nieuwe woonvormen toe te voegen, om de doorstroming in de wijken te verbeteren. Nieuwbouw kan compacter, waarbij de bouw van gemiddeld 3 bouwlagen uitgangspunt is. Parkeren is schaars in dit type woonmilieu. Vergroenen en herinrichting van de openbare ruimte mag niet ten koste gaan van parkeerruimte. Parkeren op eigen terrein, binnenterrein en in/op of onder bebouwing bieden hiervoor de oplossing.

Toets

Middels deze BOPA wordt een bestaand leegstaand gebouw in bestaand stedelijk gebied gesloopt. Er vindt daarna nieuwbouw plaats van 27 appartementen (sociale huur). Door gestapeld te bouwen wordt compact gebouwd en het ruimtegebruik geïntensiveerd. Hierdoor is er sprake van zuinig ruimtegebruik. Met de toevoeging van dit type en aantal woningen wordt bijgedragen aan passende woningen binnen Enschede. Er is behoefte aan dit type woningen. De realisatie van dit plan zorgt ook voor doorstroming in de wooncarrière van inwoners. Parkeren vindt plaats op eigen terrein (halfverharding). Rondom de bebouwing wordt nieuw groen aangelegd, inclusief wadi. Uit bovenstaande volgt dat de ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie.

Woonvisie
De Woonvisie Enschede 2024 (geldend vanaf 5 april 2024) zijn de doelstelling neergelegd ten aanzien van wonen in Enschede. Hierbij wordt voorgesorteerd op de transitie naar een volkshuisvestelijk programma (woonprogramma zoals verplicht gesteld onder de Omgevingswet). Daarbij is rekening gehouden met het Toekomstbeeld Enschede. Relevante uitspraken daaruit zijn opgenomen in de Woonvisie.

In de stad streven wij naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. De ambitie van Enschede om te groeien naar 170.000 inwoners in 2030 biedt kansen om op de opbouw te sturen. Tot 2032 worden 9300 woningen toegevoegd. Dit doen we onder andere door het aantrekken en behouden van talent. We richten ons daarbij niet alleen op de lokale opgave, maar willen ook invulling geven aan de bovenregionale opgave. Hierover maakten we in de Twentse Woondeal eerder al afspraken met de Twentse gemeente, provincie Overijssel en het Rijk. In de Woondeal Twente zijn afspraken gemaakt over betaalbaarheid van nieuwbouw. In de basis dient de woningprogrammering van elke gemeente te bestaan uit 30 procent sociale huurwoningen, 40 procent middeldure woningen en 30 procent dure woningen. Er wordt gezocht naar locaties voor sociale huur.

Naast groei van de stad houden we ons bezig met de ontwikkeling van de bestaande stad naar de toekomstige stad. Verandering door stedelijke transformatie, wijkaanpakken en het invulling geven aan lege plekken in de bestaande stad zorgt voor aantrekkelijke woon- en leefmilieus. Goede voorzieningen, zowel maatschappelijk, sport en recreatief, zijn daarbij een belangrijke aantrekkingskracht en zorgen ook voor ontmoeting en verbinding tussen inwoners onderling. Maar ook goed onderwijs, een bruisend studenten- en uitgaansleven, uitdagende banen en culturele voorzieningen geven de stad kleur en dragen bij aan de aantrekkelijkheid.

We programmeren adaptief. Dat wil zeggen: we faciliteren de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen, daaronder van de doelgroepen (zie hieronder). De CBS-prognose, aangevuld met ons beleidsrijke ambitiescenario, is hierbij leidend. Hiertoe bereiden we voor de (middel)lange termijn woningbouwplannen voor die we richting uitvoering brengen als de vraag zich voordoet. De programmering is in de Woonvisie opgenomen. We sturen met een doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur op de ontwikkeling van woningen in deze woningmarktsegmenten. Dit doen we zolang het woonbehoefteonderzoek voldoende schaarste uitwijst. Sociale huurwoningen worden alleen gerealiseerd door de woningbouwcorporaties.

We bouwen woningen voor meerdere doelgroepen, waarbij we ons bij voorkeur richten op een combinatie van verschillende doelgroepen waarmee segregatie en/of leefbaarheidsproblematiek kan worden voorkomen.
We vergroten het aantal nultredenwoningen door dit als uitgangspunt op te nemen voor nieuwe te ontwikkelen appartementen. Deze woningen zijn duurzaam inzetbaar, technisch aanpasbaar: toegankelijk en voor meerdere doelgroepen geschikt.

Toets
Met deze BOPA wordt een bestaand perceel in stedelijk gebied getransformeerd. Met de realisatie van 27 appartementen worden 27 extra woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in Enschede. Daarmee wordt bijgedragen aan het realiseren van de totale woningbouwopgave van 9300 woningen in Enschede.

De Laares kent relatief weinig appartementen voor ouderen en talent ten opzichte van haar totale woningvoorraad. Dit transformatieproject, liggend op een centrale plek in de wijk, is een goede toevoeging op de bestaande woningvoorraad voor de wijk om de doorstroming te bevorderen en talent vast te houden.
Met dit plan wordt bijgedragen aan de doelen vanuit de Woonvisie en wordt ingezet op de doelen van de stad: een inclusieve samenleving waarin iedereen kan meedoen en talent aantrekken en vasthouden. Waarbij de focus ligt op inwoners waarvoor het aanbod nu niet goed aansluit op de vraag in de Laares: ouderen en talent. Met de toevoeging van deze appartementen wordt hieraan bijgedragen.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is en 'nieuw' is.
Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bkl (Artikel 5.129g) verstaan: een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor of een plan 'voldoende substantieel' is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt dat. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Voor woningbouw is dat vanaf 12 woningen.

Daarnaast is de Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking (afdeling 4.2 provinciale Omgevingsverordening) van toepassing wanneer er sprake is van een extra ruimtebeslag. Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

'Stedelijke ontwikkeling' en deze BOPA
In deze BOPA worden 27 appartementen mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt nagegaan of daarbij sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bkl. De ontwikkelingen die als 'stedelijke ontwikkeling' moeten worden aangemerkt worden vervolgens getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking en aan de Overijsselse Ladder.

Deze zogenoemde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen en schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor. De 'Ladder' is alleen van toepassing als er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt. Daarvan zal in beginsel geen sprake zijn indien het planologische besluit (zoals omgevingsplan of BOPA) ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt. Dit kan anders zijn indien het bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime in een vanuit ruimtelijk oogpunt ingrijpende nieuwe planologische functiewijziging voorziet. Voor wonen geldt zoals aangegeven vanuit jurisprudentie de lijn dat er vanaf 12 extra woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het plan heeft betrekking op de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van 27 appartementen, in maximaal 4 bouwlagen (gedeelte van gebouw). Er is in dit geval sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling want er worden meer dan 11 woningen gerealiseerd. Er is daarbij sprake van bouwen in bestaand stedelijk gebied. Een bestaand bebouwd perceel wordt geherstructureerd en krijgt een nieuwe passende invulling. Er wordt geen aanspraak gemaakt op de groene ruimte. De behoefte aan deze woningbouwontwikkeling is beschreven in paragraaf 3.3. In de Omgevingsverordening is daarnaast de volgende bepaling opgenomen.

Overijsselse Ladder voor Duurzame Verstedelijking:
Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied
b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
c. *mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toets
Deze BOPA maakt de herontwikkeling van een bestaand bebouwd perceel in bestaand stedelijk gebied mogelijk. Er is geen sprake van ruimtebeslag in de Groene Omgeving (=buitengebied/landelijk gebied). Een nadere toets aan de Overijsselse ladder is daarom niet vereist. Het plan voor herontwikkeling past overigens goed in de uitgangspunten van de Ladder, omdat er sprake is van herstructurering en transformatie van een bestaand bebouwd perceel.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst op de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling. Waarom is de ontwikkeling op deze locatie niet onuitvoerbaar en welke randvoorwaarden en eisen worden daarbij gesteld?

4.1 Welstand, beeldkwaliteit en landschappelijke waarden

De instructieregels in paragraaf 5.1.5 van het Bkl, over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, zijn niet van toepassing op Enschede. Deze gaan over de Waddenzee en de kust.

Welstand en beeldkwaliteit
In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen.

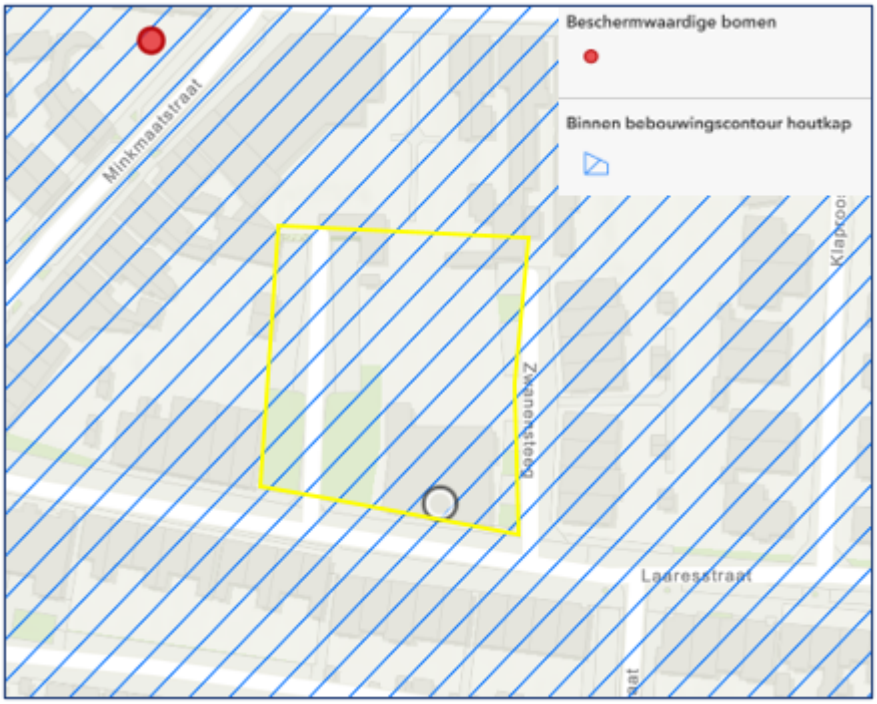
Voor het gebied van deze BOPA geldt de welstandsidentiteit ‘Dorpse linten'. Hierover is in de Welstandsnota het volgende opgenomen:
In de Middeleeuwen was Enschede een kleine kern, door een spinnenweb van lange zandpaden verbonden met de buurtschappen in de omgeving. Door de eeuwen heen werden langs deze zandpaden huizen en bedrijfjes gebouwd. Zo groeiden ze uit tot lange linten aaneengesloten bebouwing. Inmiddels zijn de linten ingesloten in de stad maar als zodanig nog steeds goed herkenbaar. De bebouwing kenmerkt zich door een grote variatie in bouwstijlen en materiaal. Elk pand is anders. Tegelijkertijd vertoont de bebouwing binnen een lint overeenkomst in hoogte en type. De panden zijn allemaal hoger dan breed en hebben meestal twee lagen, al dan niet met een kap. De voordeuren zijn op straatniveau, de voorgevels hebben ramen. Een belangrijk kenmerk is ook dat de meeste panden direct aan de straat staan. In een paar linten komen panden voor die wat van de rooilijn afstaan en een voortuintje hebben. Door dit alles bieden de linten een gevarieerd maar samenhangend beeld en een levendige maar ontspannen sfeer. Kortom, ze hebben nog steeds een dorps karakter. De kwaliteit van de bebouwing is wisselend. Sommige linten hebben een fraai voorkomen, andere zien er minder verzorgd uit. Monumentjes staan naast panden die rijp zijn voor afbraak, hoogstandjes van architectuur worden afgewisseld met gewone huisjes. Maar de dorpse linten zijn hoe dan ook een kweekvijver van bouwactiviteiten. Hierdoor blijven ze zich aanpassen aan de eisen van de tijd. In de welstandscategorie zijn specifieke criteria opgenomen waaraan bouwplannen worden getoetst.
Het bouwplan is voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Het bouwplan is akkoord bevonden.

Landschappelijke waarden
Op de locatie aan de Laaresstraat 27 is bebouwing met een daarachter gelegen tuin aanwezig. Het perceel wordt op de erfgrenzen omzoomd met groen. Aan beide zijde van de toegangsweg richting de parkeerplaats is daarnaast ook een groenstrookje aanwezig. De locatie heeft geen landschappelijke waarden op basis van het Groenambitieplan.
Samengevat is in het Groenambitieplan de droom opgenomen dat Enschede als een groot groen park is, met ruimte voor mens, plant en dier. Dit door bestaand groen te verbeteren, en door nieuwe bloemen, planten en bomen toe te voegen. In het Groenambitieplan wordt verteld hoe we dat kunnen doen, en welke keuzes we daarvoor moeten maken.

Er gelden vanuit het Groenambitieplan geen specifieke uitgangspunten voor deze locatie. Algemeen geldt dat bij elke nieuwbouw en herinrichting die plaats vindt in Enschede, dit moet bijdragen aan een verdere kwalitatieve vergroening van Enschede. Het is daarbij belangrijk dat we aan de voorkant van het project of de ontwikkeling bewust kiezen voor het vergroenen en daar ook de ontwerp-, inrichtings- en beheerkeuzes op aanpassen.

Met de uitvoering van het bouwplan zal een deel van het bestaande groen verdwijnen, maar tegelijkertijd wordt nieuw groen aangelegd in de vorm van een groenstrook/wadi aan de Laaresstraat en de Zwanensteeg, aan de achterzijde van het nieuw te realiseren gebouw wordt een parkeerplaats aangelegd met daarbij ruimte voor groen in de vorm van bomen met en onderbegroeiing. Daarmee wordt bijgedragen aan zichtbaar groen, dat bijdraagt aan klimaatadaptatie en de leefbaarheid.

Beschermwaardige bomen
Op 7 juli 2025 geeft de gemeenteraad nieuwe bomenregels vastgesteld. Voor alle bomen met een stamomtrek gelijk aan of groter dan 1 meter (gemeten op 1,30 meter hoogte) is vanaf nu altijd een vergunning nodig. De vergunningsplicht geldt ook voor alle bomen op de gemeentelijke bomenkaart. Een gemeentelijke meldplicht is er niet meer. Wie toch een boom kapt, moet één of meer nieuwe bomen terugplanten. Er gelden uitzonderingen op de regels. Deze staan in de Verordening Kwaliteit leefomgeving en de bijbehorende nadere regels. In afbeelding 4.1 is de projectlocatie weergegeven evenals het beleid van de Bomenkaart.



Afbeelding 4.1: uitsnede Bomenkaart Enschede (locatie indicatief met gele belijning aangegeven)

In het gebied van deze BOPA (gele belijning is projectlocatie) zijn geen beschermwaardige bomen aanwezig. Er worden geen vergunningplichtige bomen gekapt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het perceel al deels is opgeschoond, waarbij verschillende bomen en struiken verwijderd zijn. Hiervan is reeds in een eerder stadium door de gemeente beoordeeld dat hiervoor geen toestemming vereist was.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

4.2 Cultuurhistorische waarden

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels in artikel 5.130 (par 5.1.5.5; behoud cultureel erfgoed). Ook de Omgevingsverordening van de provincie bevat instructieregels voor cultureel erfgoed (artikel 4.12).

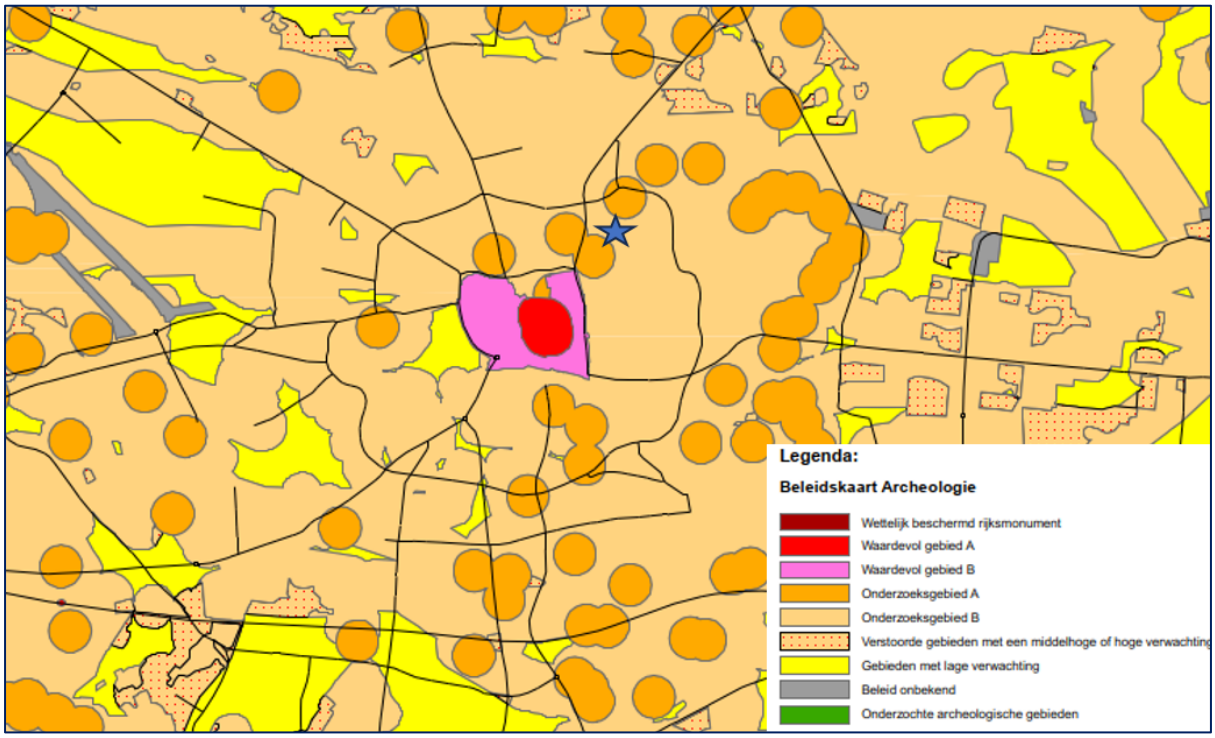
Cultuurhistorische waarden en deze BOPA
In het gebied van deze BOPA komen geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, elementen en structuren voor. Er is in het kader van het plan voor sloop en nieuwbouw op het perceel een cultuurhistorische QuickScan en waardestelling uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport van Belfort 'Laaresstraat 27 in Enschede, cultuurhistorische quickscan en waardestelling', d.d. 1 december 2022 (project 0157). Voor het opstellen van de cultuurhistorische waardestelling zijn de criteria uit de Beleidsregel Koesteren cultuurhistorie van de gemeente Enschede gehanteerd. Daarbij zijn de architectonische waarden, stedenbouwkundige en ensemble waarden, architectuur- en bouwhistorische waarden en cultuurhistorische waarden en gebruikshistorie, zeldzaamheidswaarde beoordeeld. De conclusies daarvan zijn als volgt:

Volgens de Beleidsregel Koesteren cultuurhistorie wordt bij een aanduiding 'karakteristiek' onderscheid gemaakt tussen beeldbepalende objecten en structuurbepalende objecten. Een object moet aan één of meerdere van de genoemde criteria positief voldoen. Beeldbepalende en structuurbepalende objecten bezitten ruimtelijke en cultuurhistorische waarden. Een beeldbepalend object heeft in ieder geval hoge architectonische waarden. Laaresstraat 27 scoort voornamelijk hoog op de cultuurhistorische waarden en de gebruikshistorie. Het gaat hierbij om de relatieve herkenbaarheid van het gebouw als historisch zalencentrum, de voormalige functie als Spaanse Sociëteit en de vele verhalen en herinneringen die aan het gebouw verbonden zijn. De architectonische waarden, de stedenbouwkundige- en ensemblewaarden, de architectuur- en bouwhistorische waarden en de (bouwkundige) zeldzaamheidswaarde zijn echter vrij beperkt door de sloop van de grote concert- en feestzaal uit 1926 en door de modernisering en verandering van het oorspronkelijke exterieur en interieur. Aan de hand van de beoordeling in de Beleidsregel is daarom geadviseerd om Laaresstraat 27 geen aanduiding 'karakteristiek' (beeldbepalend/ structuurbepalend) te geven (via het omgevingsplan). Deze aanbevelingen zijn door de gemeente overgenomen. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor sloop van het pand aanwezig vanuit cultuurhistorische waarden.

Conclusie
Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de BOPA. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk (Bkl) en de provincie (Omgevingsverordening).

4.3 Archeologische waarden

In de gemeente Enschede is een archeologisch beleidskaart opgesteld. Op basis van deze kaart valt het gebied van deze BOPA onder de aanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied b' (zie de blauwe ster in de afbeelding hieronder)



Afbeelding 4.2: uitsnede archeologische beleidskaart van Enschede

In 'archeologisch onderzoeksgebied b' 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.

Beleidskaart in relatie tot deze BOPA
De verstoring is minder dan 2500 m2. Dat betekent dat er geen onderzoeksplicht is. In het Omgevingsplan is de aanduiding ‘archeologisch onderzoeksgebied b’ aanwezig. Dit verandert niet door de Bopa en deze aanduiding met regels blijft dus bestaan.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de archeologische waarde geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan. Daarmee wordt ook voldaan aan de instructieregels van het Rijk in artikel 5.130 (par 5.1.5.5) van het Bkl (behoud cultureel erfgoed).

4.4 Verkeer

Parkeren
Om de parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de nota ‘Parkeernormen gemeente Enschede 2017. In het plan worden 27 appartementen gebouwd met een oppervlakte <60 m2. De parkeernorm hiervoor is 0,6 pp per woning. Dat betekent een bruto-parkeereis van 16,2 parkeerplaatsen. In de berekening houden we rekening met mogelijk dubbelgebruik. Niet alle bewoners zijn thuis als er ook bezoekers zijn, en is er dus sprake van dubbelgebruik. Rekening houdend met dubbel gebruik is de parkeereis 14,6 parkeerplaatsen.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een nieuwe ontwikkeling niet verantwoordelijk gesteld kan worden voor de parkeersituatie van de bestaande situatie en bijbehorende parkeerbehoefte. Dat leidt tot de “nieuw voor oud regeling”. Dat betekent dat de parkeervraag van de bestaande situatie afgetrokken moet worden van de parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling. De bestaande functie betreft 400 m2 sociaal cultureel centrum. De parkeervraag die bij deze ontwikkeling hoort is 7,2 parkeerplaatsen op het maatgevende moment van de nieuwe functie, wonen. De netto parkeereis is dan ook 14,6-7,2 = 7,4 = 8 toe te voegen parkeerplaatsen.

Op de planlocatie zijn aan de noordwestzijde 23 parkeerplaatsen aanwezig. Deze blijven gehandhaafd. Daarnaast worden 12 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en voldoet aan de parkeereis. Aan de oostzijde (Zwanensteeg) blijft het aantal bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd. Ten aanzien van parkeren levert het plan geen belemmeringen op voor uitvoering. In onderstaande afbeelding 4.3 is de toekomstige inrichting weergegeven.

In juli 2025 is de nieuwe parkeernormennota, de Nota parkeren Enschede 2025 vastgesteld door het College van Burgemeester en wethouders. Op grond van deze nota geldt voor sociale huurappartementen tot 75 m2 gebruiksoppervlakte een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). De norm is daarmee lager geworden dan in de eerdere parkeernormennota waarin de norm 0,6 inclusief bezoekersparkeren was. Het plan past daarmee zowel in de oude als nieuwe parkeernormennota. Vanuit parkeren bestaat er geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Fietsparkeren
Wat fietsparkeren betreft wordt gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsoptie. Het plan dient daarmee te voldoen aan de “Beleidsregel gemeenschappelijke fietsenstalling in woongebouwen Enschede 2021”. Dat behelst onder meer het aanleggen van scootmobielplekken en ruimte voor buitenmodel fietsen.



Afbeelding 4.3: inrichting perceel parkeren en groen (bron: LKSVDD architecten)

Voor appartementen met een berging geldt een parkeernorm van 3 fietsparkeerplaatsen per appartement. Dit betekent dat voor 27 appartementen 81 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn.
Er is gekozen voor een gemeenschappelijk bergingscomplex, in plaats van per woonfunctie/appartement. Het Besluit bouwwerken leefomgeving bepaalt dat elke woning moet beschikken over een afsluitbare berging om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen (artikel 4.171 en 4.172).

Het is gezien de compacte opzet in relatie tot de stedenbouwkundige inpassing niet gewenst om een grote buitenberging te realiseren. Er wordt een gezamenlijke fietsenstalling/scootmobielstalling op de begane grond in het gebouw en een berging in elk afzonderlijk appartement gerealiseerd. Daarnaast wordt een kleine afsluitbare buitenstalling gerealiseerd waar ook plek is voor de stalling van fietsen en buitenmodel fietsen. Indien wordt voldaan aan de beleidsregel ‘gemeenschappelijke fietsenstalling in woongebouwen 2021’ kan een gelijkwaardige oplossing worden toegepast. Er wordt met de voorgestelde uitvoering voldaan aan het toepassen van een gelijkwaardige oplossing. Dit is onderbouwd in een notitie (document ‘gelijkwaardigheid bergingen en fietsenstalling’). Ten aanzien van fietsparkeren en het parkeren van scootmobiels zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het bouwplan.

Verkeer en ontsluiting
In de bestaande situatie kent het perceel geen eigen inrit. Er is alleen een poort gelegen aan de westzijde van het gebouw, voor fietsers en voetgangers. In de nieuwe situatie wordt het perceel ontsloten via de bestaande toegangsweg die aanwezig is tussen Laaresstraat 15 en Laaresstraat 27. Op grond van de huidige bestemmingsplanmogelijkheden zijn ter plaatse een woning en een maatschappelijke functie toegestaan. De laatste jaren was de Spaanse sociëteit op het perceel gevestigd.

Het perceel is gelegen in een 30 km-zone. Ten aanzien van verkeersaantrekkende beweging geldt dat 27 appartementen op basis van het gemiddelde CROW-kencijfer voor productie en attractie van 3,2 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal voor midden/goedkope woningen zorgen voor 86,4 = 87 mvt bewegingen per dag. Het CROW kent voor de huidige functie geen kencijfers voor verkeersproductie en attractie. In een worst case scenario worden de parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm bij de huidige functie horen (17 pp) slechts eenmaal benut per werkdag etmaal. Dat levert 17 x 2 = 34 verkeersbewegingen per dag op. De toename is in de worstcase dan ook 87 – 34 = 53 extra verkeersbewegingen per dag op. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen kunnen worden opgevangen op de Laaresstraat.

4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling die deze Bopa mogelijk maakt is getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 Bkl (paragraaf 5.1.4.5) .Ook is het getoetst aan de instructieregels van de provincie voor omgevingsplannen.

Algemeen
De nadruk op het bodembeleid in Nederland ligt op de mogelijkheden die de bodem en ondergrond biedt om een locatie te gebruiken. Daaronder vallen ook eventuele bodemverontreinigingen. Drie aspecten om te komen tot een veilig en gezond gebruik van de bodem en ondergrond staan daarbij centraal:
1. Het voorkomen van een nieuwe bodemverontreiniging of aantasting van de bodem en ondergrond.
2. Het beheren en/of functiegericht saneren van een bodemverontreiniging bij het wijzigen of toekennen van een functie.
3. Het beheren van overige bodemverontreinigingen. Dit geldt met name voor locaties waar de functie en/of bestemming niet wijzigt, maar waar door vroegere activiteiten een bodemverontreiniging is ontstaan.

De beoogde ontwikkeling die deze BOPA mogelijk maakt is getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 Bkl (paragraaf 5.1.4.5) .Ook is het getoetst aan de instructieregels van de provincie voor omgevingsplannen.

Uitgevoerde bodemonderzoeken
Binnen het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd:
- Bodemportaal, 31 oktober 2023, Verkennend- en aanvullend bodemonderzoek Laaresstraat 27 te Enschede, kenmerk BO223LA03
- Bodemportaal, 29 juli 2024, resultaten aanvullend onderzoek, kenmerk BO223LA03b

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat er een verontreiniging met lood en zink tot boven de interventiewaarde op de locatie aanwezig is. De verontreiniging heeft een omvang van meer dan 25 m³. Omdat sprake is van een bodemgevoelige locatie is ook de milieubelastende activiteit 'saneren van de bodem' van toepassing.

Voor lood geldt daarnaast dat op basis van het GGD-advies (2 november 2020) voor de functie ‘wonen met tuin’ aangescherpte waarden zijn geadviseerd. Vanwege de hoofddoelstelling van de Omgevingswet om te toetsen aan het aspect ‘gezondheid’ zal de bodemkwaliteit naar maatstaven van de GGD moeten voldoen aan een ‘voldoende bodemkwaliteit’. Dit betekent saneren tot onder de waarde van 90 $mg*kg^{-1}$ (gecorrigeerd naar droge stof).

Conclusie
De sterke verontreiniging met lood en zink dient gesaneerd te worden om dit deel van de locatie geschikt te maken voor de functie wonen met tuin. Daarbij zal voor de parameter lood een terugsaneerwaarde van 90 mg/kg (gecorrigeerd naar droge stof) moeten gelden. Dit is overeenkomstig het advies van de landelijke GGD-werkgroep (2 november 2020) om te komen tot een voldoende bodemkwaliteit voor de functie wonen met tuin met betrekking tot lood in bodem. Voor zink geldt de bodemkwaliteitskaart als terugsaneerwaarde.

Conclusie
De omvang deze bodemverontreiniging en de daaraan gekoppelde bodemsanering zal geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de uitvoering van het initiatief.

4.6 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Gemeente Enschede en waterschap Vechtstromen hanteren het principe om water en bodem sturend te maken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit principe wordt opgenomen in de Omgevingsvisie van de gemeente (vaststelling verwacht in 2025) en de Watervisie 2050 van het waterschap (vastgesteld 14 april 2021). Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst op de gevolgen voor de waterhuishouding en de waterkwaliteit en dienen klimaatrobuust te worden ontworpen.

De gemeenteraad heeft op 25 oktober 2021 het Water- en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 (WEK) vastgesteld. Dit beleidsplan beschrijft hoe Enschede toewerkt naar een waterrobuuste en klimaatbestendige gemeente in 2050. Enschede wordt nog 'groener' en 'blauwer' om goed voorbereid te zijn op een nattere, hetere en drogere toekomst. Water de ruimte geven en stenen vervangen door planten en bomen gaan wateroverlast, hittestress en verdroging tegen. Zo werkt Enschede verder aan een aantrekkelijke 'duurzame en groene stad' waar mensen graag wonen, leven en werken! Nu en in de toekomst.

Het waterschap heeft op 15 december 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het waterbeheerprogramma staan de uitgangspunten die het waterschap hanteert voor de inrichting en het beheer van het watersysteem en de afvalwaterzuivering, rekening houdend met een veranderend klimaat. Deze uitgangspunten zijn ingebracht in het WEK van de gemeente Enschede.
Er is bij de aanvraag een waterplan ingediend (d.d. 26 november 2024, versie 5). Daarin is aangegeven welke maatregelen worden genomen op het gebied van water. Hierbij zijn ook de benodigde oppervlaktes berekend en weergegeven.

Hemelwater
Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat in bestaand stedelijk gebied hemelwater zo min mogelijk wordt afgevoerd via de riolering en in het buitengebied hemelwater niet wordt afgevoerd via de riolering. Bij een toename van verhard oppervlak komt meer hemelwater versneld tot afvoer, hierop is de riolering en het oppervlaktewatersysteem niet berekend. Het extra afstromend hemelwater moet derhalve op eigen terrein worden verwerkt.

Voor nieuwbouw en hernieuwbouw geldt per vierkante meter verharding (daken en bestrating op openbaar en particulier terrein) een waterbergingseis van 55 millimeter. Vervuiling van hemelwater dient zoveel mogelijk voorkomen te worden door geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken.

Verder zijn de artikelen 22.142 tot en met 22.144 uit de Bruidsschat Omgevingswet van toepassing op het lozen van afvloeiend hemelwater dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening.

Waterberging en van deze BOPA
Het dakoppervlak van de appartementen sluit aan op de naastgelegen wadi en krattensysteem.
Het verharde oppervlak rond de nieuwbouw sluit aan op het krattensysteem. Vanuit de wadi en het krattensysteem kan het water infiltreren bij lage grondwaterstanden en/of vertraagd worden afgevoerd naar het hemelwaterstelsel in de openbare weg. Ter plaatse van het groenparkeren zal water deels infiltreren in de bodem. Bij hevige neerslag wordt het water via kolken afgevoerd naar het hemelwaterstelsel.

De volgende bergingsvoorzieningen zijn opgenomen in het ontwerp:
- Wadi, met drainage voor de leegloop van de wadi, met een slokop voor de maximale peilstijging.
- Krattenveld, met inspectieputten voorzien van zandvang voor beheer én ontluchting. De nieuwe verhardingen aansluiten via kolken op het krattensysteem.
- Groenparkeren met waterbergende fundering van 30 cm.

Het hemelwatersysteem heeft 55 mm berging in voorzieningen en 80 mm berging in het systeem tot aan maaiveld (bij volledig gevulde wadi tot insteek).
In het plangebied is ruim voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit aanwezig om te voldoen aan de bergingsopgave van 55 millimeter over het verharde oppervlak.

Afvalwater
Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding is dat het ontstaan van afvalwater wordt beperkt. In nieuwe situaties (nieuwbouw, herontwikkeling) wordt afvalwater gescheiden van het hemelwater aangeboden en afgevoerd. In principe zorgt de gemeente er voor dat het afvalwater vanaf de perceelsgrens wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Vechtstromen.

Er is of komt niet overal in de openbare ruimte een systeem voor de afvoer van afvalwater. In dat geval moet op eigen terrein een individuele behandeling van afvalwater (IBA) worden ingericht. Een decentrale zuiveringsvoorziening voor afvalwater van meerdere huishoudens is ook een optie. Bij IBA's en decentrale voorzieningen die lozen op oppervlaktewater of in de bodem worden eisen gesteld aan de kwaliteit van het geloosde water.

Artikelen 22.145 tot en met 22.150 van de bruidsschat Omgevingsplan dat handelt over het lozen van huishoudelijk afvalwater zijn hierop van toepassing.
Voor deze BOPA geldt dat het afvalwater kan worden afgevoerd naar het openbaar gemengde rioolstelsel. De appartementen worden aangesloten op de verzamelleiding ø160 mm en deze wordt aangesloten op het riool in de Laaresstraat. Een ontstoppingsstuk wordt op de perceelgrens geplaatst.

Oppervlaktewater
Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid voor de waterhuishouding bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat bestaand oppervlaktewater (sloten en vijvers) gehandhaafd blijft. Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend. Wijzigingen aan het bestaande watersysteem en de aanleg van nieuwe waterpartijen worden altijd afgestemd met gemeente en waterschap. Nieuw en bestaand oppervlaktewater wordt geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefd kan worden en goed te beheren is.
Voor deze BOPA geldt dat er een wadi wordt gerealiseerd. Deze wadi wordt eigendom van de gemeente en komt daarmee ook in gemeentelijk beheer.

Grondwater, ontwateringsdiepte en ondergronds bouwen
In de Waterwet is vastgelegd dat perceeleigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het grondwater op het eigen perceel. De ontwatering van een perceel is afhankelijk van gebruik/toegestane functie van de grond. Onder ontwatering wordt verstaan: het verschil tussen het peil van de weg of van de bebouwing en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

Onderstaande tabel 4.4 bevat de minimale ontwateringsdieptes per functie. In gevallen waar de ontwateringsdiepte onvoldoende is voor de functie mag de grondwaterstand niet structureel worden verlaagd, maar moeten maatregelen als ophogen of kruipruimteloos bouwen worden toegepast. (water en bodem sturend, functie volgt peil).

Het waterschap vraagt zich af of hier maatwerk toegepast kan worden om droogte tegen te gaan, bijv. het verondiepen van greppels langs wegen voor water vasthouden.

Functie/gebruik	**Ontwatering in m t.o.v. GHG**
Primaire wegen	0,7
Secundaire wegen en erfontsluiting	0,5
Bouwwerken met kruipruimten	0,7
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,5
Groen	0,5

Tabel 4.4: Minimale ontwateringsdieptes (gerelateerd aan de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG))

Voor deze BOPA geldt dat in de huidige situatie hoge grondwaterstanden kunnen voorkomen in de omgeving van het plangebied. De Laares heeft ondiepe leemlagen waardoor grondwaterstanden sterk kunnen variëren. In natte perioden komen hoge grondwaterstanden voor en in droge perioden zakt het grondwater sterk.

Het wadisysteem en het kratten systeem reguleren de grondwaterstand. In droge perioden kan grondwater infiltreren en in natte perioden worden grondwaterstandspieken afgetopt.

Afwatering
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;

Hitte
Bestaande delen van groen blijven waar mogelijk behouden. Daarnaast zorgt de aanleg van de wadi’s en de aanplant van een aantal nieuwe bomen en het toepassen van groenparkeren voor het beperken van het risico op hittestress.

Droogte
In het plan worden wadi, krattensysteem en groene parkeerplaatsen toegepast. Bij deze voorzieningen wordt hemelwater geïnfiltreerd bij lage grondwaterstanden zodat het grondwater wordt aangevuld. Hierdoor neemt het risico op verdroging af.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat door de aanleg en instandhouding van waterbergende en afvoerende voorzieningen planologisch te waarborgen in voldoende mate rekening wordt gehouden met voor de toekomst noodzakelijke waterhuishouding. Daarmee vormt de waterhuishouding geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde BOPA.

De BOPA voldoet ook aan de instructieregels van het Rijk uit paragraaf 5.1.3 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid). Voor Enschede betekent dat dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor het watersysteem en dat het (belang van het) waterschap wordt betrokken (artikel 5.37; weging van het waterbelang). De overige instructieregels in paragraaf 5.1.3 van het Bkl zien op primaire waterkeringen, de kust, de grote rivieren en het IJsselmeer. Deze zijn niet gelegen op Enschedees grondgebied.

Er wordt ook voldaan aan de instructieregels van de provincie ten aanzien van 'Sturen op water en bodem (behouden en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem) in afdeling 4.4 van de provinciale verordening en de uitgangspunten voor water en bodem sturend uit de Omgevingsvisie van de gemeente Enschede en de Watervisie van het waterschap Vechtstromen.

4.7 Natura 2000-gebieden

Het gebied van deze BOPA 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.
De BOPA maakt het mogelijk om sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw van 27 appartementen te realiseren. 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.

Verstoringsfactoren als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen alleen aan de orde zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Hierna gaan we daarom alleen in op stikstofdepositie.

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 stikstofdepositieberekeningen 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 project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig.

4.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) en beoogt een bijdrage te leveren aan het realiseren en in stand houden van een (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden.

De aanwijzing van gebieden als onderdeel van het NNN vindt plaats bij provinciale verordening en dient te worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen zoals de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. De regels met betrekking tot het NNN uit de provinciale verordening voor zover gelegen in het buitengebied zijn vertaald naar de Gids Buitenkans 2022. De Gids Buitenkans 2022 is van toepassing als toetsingskader als het gaat om het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Het NNN en deze BOPA
Het gebied van de wijziging van deze BOPA 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 (zie onderstaande afbeelding). Een verdere toetsing aan het NNN kan daarom achterwege blijven.



Afbeelding 4.5: ligging NNN ten opzichte van projectlocatie (blauwe cirkeltje) (bron: atlasleefomgeving.nl)

Op basis van voorgaande voldoet deze BOPA aan de instructieregels van de provincie voor omgevingsplannen in hoofdstuk 4 van de provinciale omgevingsverordening Overijssel 2024 (Afdeling 4.7: Landschap en Natuur).

Conclusie NNN
Op grond van het voorgaande kan met aan voldoende zekerheid worden geconcludeerd dat het NNN geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de BOPA.

4.9 Beschermde planten- en diersoorten

De BOPA maakt het mogelijk om het perceel Laaresstraat te herontwikkelen. Hierbij vindt sloop van de bestaande bebouwing en de verwijdering van groen plaats. Daarvoor in de plaats wordt een gebouw met 27 appartementen gerealiseerd. Om te bepalen of de realisatie van deze ontwikkeling(en) mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de functionele leefomgeving en/of de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten is een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd.

Uit de onderzoeksrapportage van Eelerwoude (Natuuronderzoek Laaresstraat 27, project 205864, versie 1 d.d. 18 oktober 2024) blijkt 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.

4.10 Activiteiten en milieuzonering

Bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten, naast andere aspecten zoals stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, verkeersstructuur, bodemhygiëne, bescherming van ecologische, cultuurhistorische waarden etc.

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met:

• de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
• het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke activiteiten.

Om te beoordelen of bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van de bescherming van een goed woon- en leefklimaat en het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten kan gebruik worden gemaakt van de nieuwe VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering zoals gepubliceerd in oktober 2024. Deze nieuwe Handreiking activiteiten en milieuzonering vervangt de voormalige VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten in de omgeving waarbij uitsluitend de afstandsafhankelijke milieuaspecten geluid en geur worden beoordeeld. De handreiking gaat echter niet in op het toelaten van nieuwe milieugevoelige activiteiten (zoals wonen) nabij reeds bestaande bedrijvigheid. In deze gevallen zal echter ook moeten worden beoordeeld of enerzijds de aanwezige milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten in de omgeving niet worden belemmerd door de nieuwe milieugevoelige activiteiten en anderzijds of ter plaatse van deze milieugevoelige activiteiten een aanvaardbaar geluids- en geurniveau aanwezig is.

Milieuzonering en deze BOPA
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 27 woningen (appartementen). De beoogde woningen betreffen milieugevoelige functies. 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. Voor de beoordeling of de nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de realisatie van de nieuwe appartementen moet worden gekeken naar de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden op de locatie van de bedrijven. Voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat is beoordeeld of de eventuele geluid- en geurbelasting afkomstig van de bedrijven ter plaatse van de appartementen aanvaardbaar is.

De dichtstbijzijnde mogelijke milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten bevindt zich op een afstand van circa 70 meter van het plangebied. Het betreft hier een locatie met de bestemming ‘gemengd-2’ waarbij alleen dienstverlening en bedrijvigheid mogelijk is en geschikt voor functiemenging. Dit zijn functies waarbij een beperkte afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de gevoelige objecten aanvaardbaar is. Tussen deze bestemming en het plangebied bevinden zich reeds woningen en andere gevoelige functies. Dit geldt ook voor de bedrijfsbestemmingen die verder van het plangebied liggen. De bestaande bedrijvigheid en planologische mogelijkheden op deze locaties worden derhalve niet belemmerd door de realisatie van de appartementen.

De dichtstbijzijnde mogelijke milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten op een afstand van circa 70 meter van het plangebied zal 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 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.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect 'activiteiten en milieuzonering' geen belemmering vormt voor uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Luchtkwaliteit

Per 1 januari 2024 zijn de regels en normen voor luchtkwaliteit te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (bkl). Voorwaarde voor nieuwe ruimtelijke plannen zijn:

- Geen overschrijding van omgevingswaarden, of
- Verslechtering luchtkwaliteit is ‘niet in betekenende mate’ (NIBM).

Het toetsen van de luchtkwaliteit van een ruimtelijk plan hoeft alleen binnen de zogeheten aandachtsgebieden uit het bkl. De gemeente Enschede valt buiten deze aandachtsgebieden. Een uitzondering op deze aandachtsgebieden zijn:

- Auto(snel)wegen en tunnels langer dan 100 meter.
- Omgevingsvergunningen voor milieubelastende activiteiten.

Bovenstaande twee uitzonderingen zijn niet van toepassing voor de projectlocatie. Een bouwplan voor 27 woningen valt onder de standaard categorieën uit het Bkl (artikel 5.54) die per definitie ‘niet in betekenende mate zijn’. De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Conclusie
Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze BOPA voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor deze BOPA.

4.12 Geluidhinder

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van een BOPA die deze activiteiten toelaat, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorziet in aanvaardbaar geluid.

Wegverkeerslawaai
Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige gebouwen aan de omgeving toegevoegd. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. In de omgeving van het plangebied zijn geen provinciale- of rijkswegen gesitueerd. Ook komen er geen 50 km/u gemeentewegen voor. De Laaresstraat betreft een 30 km/u weg met klinkerverharding. Daarnaast dienen in het kader van wegverkeerslawaai in een onderzoek alle wegen betrokken te worden die een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 verkeersbewegingen per etmaal kennen. Dat is hier niet het geval, de Laaresstraat is namelijk voor verkeer een rustige straat met een etmaalintensiteit van (ruim) minder dan 1000 verkeersbewegingen per etmaal. Het is daardoor aannemelijk dat voldaan wordt aan de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen. Er is daarom geen onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig.

Conclusie wegverkeerslawaai
Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Railverkeerslawaai
Er geldt van rechtswege voor elke spoorlijn een zone die moet worden aangemerkt als 'geluidaandachtsgebied'. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit.

Conclusie railverkeerslawaai
De hoofdspoorweg Enschede-Gronau heeft een zonebreedte van maximaal 75 meter. De planlocatie ligt buiten deze zone (afstand is ongeveer 200 meter) waardoor toetsing van railverkeerslawaai achterwege kan blijven.

Industrielawaai
Zoals vastgesteld in paragraaf 3.5.10 zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen aanwezig die mogelijk voor geluidhinder ter plekke van de beoogde woningen aan de Laaresstraat 27 kunnen zorgen. Onderzoek naar effecten van industrielawaai op de beoogde woningen is daarom niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen ook geen effect op omliggende gevoelige functies.

Conclusie industrielawaai
Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Overig geluid
Er is een berekening opgesteld om (rapport Tideman, d.d. 9 mei 2025, rapport 25.078.02 versie 01), waarin de geluidbelasting van de warmtepompen op de erfgrens van de aangrenzende woonfunctie is weergegeven/berekend. De geluidbelasting dient te voldoen aan artikel 4.107 en 4.108 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Uit de berekening volgt dat hieraan wordt voldaan.

Conclusie
Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De BOPA voldoet aan de instructieregels in de paragrafen 5.1.4.2 en 5.1.4.2a van het Bkl.

4.13 Trillinghinder

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Trillinghinder en deze BOPA
Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De BOPA voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl.

4.14 Geurhinder

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl. De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Geurhinder en deze BOPA
Zoals vastgesteld in paragraaf 3.5.10 zijn er in de omgeving van het projectgebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die mogelijk voor geurhinder ter plekke van de beoogde woningen kunnen zorgen. Verder onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk. Omgekeerd hebben de beoogde woningen geen effect op omliggende gevoelige functies. De BOPA voldoet aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl.

4.15 Externe veiligheid

Externe Veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl (Waarborgen van de veiligheid).

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Het betreft onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden.

Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Tot slot bevat paragraaf 4.10.4 van de provinciale Omgevingsverordening ook instructieregels ten aanzien van externe veiligheid. Deze gaan onder andere over het provinciaal routenetwerk voor transport van gevaarlijke stoffen. Hierna gaan wij in op de diverse risicovolle activiteiten in relatie tot deze BOPA.

Het plan heeft betrekking op de bouw van een gebouw met woonfunctie(s). Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is er bij de ontwikkeling sprake van een kwetsbaar object. Aan hand van de Atlas Leefomgeving en het register externe veiligheid is gekeken of er in de directe omgeving (binnen een straal van 1.500 meter) van het plangebied relevante risicobronnen aanwezig zijn.

Stationaire risicovolle activiteiten
In de gemeente Enschede liggen bedrijven waar risicovolle stationaire activiteiten plaatsvinden, zoals opslag van (verpakte) gevaarlijke stoffen. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit kunnen er levensbedreigende effecten ontstaan, zoals een brand, explosie en/of gifwolk. Veel van deze activiteiten kennen daarom aandachtsgebieden waarbinnen we rekening houden met de bescherming van mensen tegen deze effecten. Voor sommige activiteiten moeten de aandachtsgebieden per geval worden berekend. Voor andere activiteiten staan er vaste afstanden in bijlage VII tot en met X van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals voor

LPG-tankstations en propaantanks. Er liggen binnen een straal van 1.500 meter van het plangebied geen relevante risicobronnen (milieubelastende activiteiten) in het kader van externe veiligheid.

Transportactiviteiten door buisleidingen
In de gemeente Enschede bevinden zich meerdere hogedruk aardgasleidingen. De hogedruk aardgasleidingen liggen in de bodem en zijn daardoor in de basis goed beschermd. Door bijvoorbeeld (graaf)werkzaamheden kan er een breuk ontstaan. Het aardgas stroomt dan onder hoge druk uit de leiding. Het brandbare gas zal waarschijnlijk ontsteken, waardoor een fakkelbrand optreedt met een hoge hittestraling. Omdat een fakkelbrand het enige denkbare scenario is, hebben alle hogedruk aardgasleidingen een brandaandachtsgebied, maar geen explosie- en gifwolkaandachtsgebied.

Er liggen binnen een straal van 1.500 meter van het plangebied geen relevante risicobronnen (hogedruk aardgasbuisleidingen) in het kader van externe veiligheid. Deze vormen dus geen belemmering voor uitvoering van deze BOPA.

Transportactiviteiten spoor en water
Binnen het projectgebied of in de directe nabijheid daarvan zijn geen spoorwegen of waterwegen aanwezig die in het Basisnet zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Binnen een straal van 1.500 meter liggen geen relevante risicobronnen. Een nadere toetsing aan het Basisnet Water en het Basisnet Spoor kan daarmee achterwege blijven.

Transportactiviteiten over de weg
Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg kan in een gemeente plaatsvinden over rijkswegen (basisnetroutes), provinciale en gemeentelijke wegen. Het vervoer kan bestaan uit brandbare, explosieve en giftige stoffen variërend van klein verpakkingen tot bulktanks. Afhankelijk van de frequentie, de aard en het verpakkingsvolume van het vervoer van gevaarlijke stoffen kan het risico van een wegvak op het gebied van externe veiligheid worden bepaald. Door de gemeente Enschede loopt de rijksweg A1, A35 en N18 (basisnetroutes). Er is bij alle drie de wegen sprake van een brandaandachtsgebied van 30 meter, een explosieaandachtsgebied van 200 meter en een gifwolkaandachtsgebied van 300 meter.

De gemeenteraad van Enschede heeft de routering van het transport van gevaarlijke stoffen voor het wegverkeer en een systeem van ontheffingen voor transporteurs vastgesteld. De hierboven genoemde wegen liggen op grote afstand van het projectgebied en niet binnen het invloedsgebied. Hiermee voldoet het plan ook aan de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Overijssel (paragraaf 4.10.4).

Afweging groepsrisico
De voorgenomen ontwikkeling ligt niet binnen een aandachtsgebied. Dit betekent dat er volgens artikel 5.15 van het Bkl geen rekening hoeft te worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van 10 personen of meer per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval (groepsrisico). Bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en geneeskundige hulpverlening Naast de afweging van het groepsrisico moet, volgens artikel 5.2 Bkl, voor deze ontwikkeling beoordeeld worden of:
1. er voldoende mogelijkheden zijn voor het voorkomen, beperken en bestrijden van relevante scenario's door de hulpdiensten (bestrijdbaarheid);
2. er voldoende mogelijkheden zijn voor de personen in het gebouw om zich in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid), en;
3. er voldoende mogelijkheden zijn voor de geneeskundige hulpverlening. De Veiligheidsregio Twente (VRT) moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen in het kader van bereikbaar-, bestrijdbaar- en zelfredzaamheid.

Er is advies uitgebracht door Brandweer Twente. Er is een positief advies gegeven.

Overige fysieke veiligheid
De Brandweer heeft in het advies ook aangegeven dat het aannemelijk wordt geacht dat het bouwwerk voor het onderdeel brandveiligheid voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bereikbaarheid
De planlocatie wordt ontsloten via de Laaresstraat. Dit is een doorgaande weg waarmee de planlocatie aangesloten is op het regionale wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Hulpdiensten kunnen goed ter plaatse komen.

Zelfredzaamheid
Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelswijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS), het luchtalarm. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media. Ter plaatse van de planlocatie wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De planlocatie ligt op ruime afstand van risicobronnen. Daarbij geldt dat de aanwezige personen over het algemeen zelfredzaam zullen zijn.

4.16 Sociale veiligheid

Ook de sociale leefomgeving staat onder invloed van de fysieke leefomgeving. Het gaat dan vooral over de inpassing van ontmoetingsplekken. Zowel binnenruimten als buitenruimten kunnen een belangrijke verbindende functie hebben voor de wijk. Op deze plekken leren mensen elkaar kennen, waardoor ze vaker naar elkaar omkijken. Het zorgt voor sociale cohesie, wat weer invloed heeft op de sociale veiligheid. Mensen voelen zich veiliger en er is minder sprake van overlast en criminaliteit. Op die manier heeft de fysieke leefomgeving dus indirect invloed op de sociale veiligheid. Naast een indirect verband (via ontmoetingsplekken en sociale cohesie), bestaat er ook een direct verband tussen de inrichting van de fysieke leefomgeving en sociale veiligheid. Hier zijn bijvoorbeeld de ZETA -richtlijnen van toepassing, waarmee het gebruik en de waardering van de leefomgeving kan worden beïnvloed:
ZICHTBAARHEID overzichtelijkheid, zichtlijnen en verlichting
EENDUIDIGHEID zonering en markering van ruimten
TOEGANKELIJKHEID bereikbaar voor bedoeld gebruik en voor hulpdiensten
AANTREKKELIJKHEID zichtbare zorg en aandacht voor de leefomgeving

Toets
Het plan maakt de bouw van 27 appartementen mogelijk. Dit betreffen levensloopbestendige appartementen. Het perceel heeft een eenduidige entree/ingang. Het perceel en gebouw zijn daarmee goed toegankelijk.
De entrees van de woningen zijn elk aan de zijde van de parkeerplaatsen gesitueerd. Dit geeft de mogelijkheid voor contactmomenten. Rondom de bebouwing worden verschillende groenelementen en parkeerplaatsen in halfverharding aangelegd, waardoor de uitstraling van de locatie wordt versterkt.

4.17 Gezondheid

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn. In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

Gezondheid en deze BOPA
Voor deze BOPA geldt dat de bestaande bebouwing gesloopt wordt. Asbesthoudende delen worden daarbij ook verwijderd. Het verwijderen van asbesthoudend materiaal draagt bij aan een gezondere fysieke leefomgeving.
In voorgaande paragrafen is onderzocht welke effecten de aanvraag ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Het bestaande speelplaatsje blijft behouden en worden groenvoorzieningen, wadi's en bomen gerealiseerd op het perceel Laaresstraat 27. Deze hebben een belangrijke functie in kader van klimaatadaptatie, het creëren van een fijne woonomgeving en het voorkomen van hittestress.

4.18 Milieueffectrapportage

Bij een BOPA moet beoordeeld worden of er eventueel een milieueffectrapportage (m.e.r.), een m.e.r.-beoordeling of geen van deze twee nodig is. In hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit en de bijbehorende Bijlage V is geregeld voor welke ontwikkelingen en besluiten een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden.

M.e.r. en deze BOPA
Deze BOPA maakt de realisatie van 27 woningen mogelijk. Deze ontwikkeling is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en is geen activiteit die genoemd is als bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Rondom de planlocatie zijn woningen gelegen. Op de locatie is bestaande bebouwing aanwezig die wordt gesloopt. De nieuwe invulling van de locatie past stedenbouwkundig en qua functie in de omgeving. Er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling nodig voor deze Bopa.

4.19 Schaduw en bezonning

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het in voorkomende gevallen een onderdeel van het beoordelen van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan en voor bopa's. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. De gemeente Enschede heeft geen beleid vastgesteld omtrent schaduw en bezonning.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO heeft een norm voor bezonning: de bezonningsliniaal – Een nieuw eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam
- de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. Er is in dit geval getoetst aan de lichte norm. Vanwege de ligging van de projectlocatie in een stedelijke omgeving kan toepassing van deze norm als uitgangspunt worden genomen. Dit wordt bevestigd door jurisprudentie (o.a. ABRS, 15 november 2023, 202200070/1/R4).

De onderzoeksdata zijn 21 maart (begin van de lente, qua bezonning vergelijkbaar met 21 september - begin van de herfst), 21 juni (de langste dag, zon staat het hoogst) en 21 december (de kortste dag, zon staat het laagst). Voor toetsing aan de 'lichte' TNO Bezonningsnorm zijn de onderzoeksdata 19 februari en 21 oktober gebruikt. Aangezien de bezonning op laatstgenoemde data vergelijkbaar is, is alleen 19 februari als onderzoeksdatum gebruikt.

In de huidige situatie is er op het perceel Laaresstraat 27 aan de zijde van de Laaresstraat bestaande bebouwing aanwezig. Binnen het aanwezige bouwvlak is in de huidige situatie een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. De grens van deze bouwhoogte is gelegen ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens van Zwanensteeg nummer 4. Buiten het bouwvlak mogen op grond van het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken van maximaal 4,5 meter worden gebouwd.
De huidige (te slopen) bebouwing binnen het bouwvlak is feitelijk lager, maar het geldende omgevingsplan staat hier wel maximaal 12 meter toe. Met andere woorden: op grond daarvan van het geldende omgevingsplan zou er al een effect met betrekking tot eventuele schaduwwerking kunnen plaatsvinden op de betreffende percelen aan de Zwanensteeg door de realisatie van hogere bebouwing tot 12 meter.

Er is een zonnestudie ingediend door initiatiefnemer. In het rapport van 28 augustus 2025 (rapport Zonnestudie, rapportage zonnestudie.nl, complex Laaresstraat 27 Enschede projectnummer 2025497, 28 augustus 2025) is het effect van het nieuwbouwplan op omliggende percelen beschouwd. Het rapport is als bijlage bijgevoegd. Het gaat om een vergelijking van de bezonning in de huidige situatie en de nieuwe situatie voor verschillende percelen aan de Zwanensteeg (nummer 2 tot en met 16), Leliestraat (nummer 2) en Minkmaatstraat 32 tot en met 50.
De conclusies zijn opgenomen in het rapport. Samengevat is de conclusie dat de bezonning op de onderzochte adressen in alle gevallen meer dan 2 uur bedraagt, waardoor wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm. Vanuit bezonning zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het plan.

Daglichttoetreding omliggende woningen
De bestaande omliggende woningen voldoen, ongeacht de bouw van het nieuwe appartementengebouw, aan de daglichttoetredingseisen zoals bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Randvoorwaarden bij een daglichtberekening volgens het Bbl zijn dat het daglicht alleen kan worden belemmerd door bouwwerken op het eigen perceel.

Hoofdstuk 5 Eindconclusie

Met deze motivering wordt aangetoond dat deze BOPA in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van de activiteit(en). Daarmee bestaat er geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Bijlagen bij motivering

1. Cultuurhistorische quickscan en waardenstelling, Belfort ‘Laaresstraat 27 in Enschede, cultuurhistorische quickscan en waardestelling’, d.d. 1 december 2022
2. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek (Bodemportaal, project BO223LA03, 31 oktober 2023).
3. Aanvullend bodemonderzoek (Bodemportaal, briefrapportage BO223LA03b, 29 juli 2024).
4. Waterplan (d.d. 26 november 2024, versie 5).
5. Aeriusberekening, Aeriusberekening Laaresstraat, Enschede (BJZ, 2 april 2025, versie 2))
6. Ecologische quick scan, natuuronderzoek Laaresstraat 27, project 205864, versie 1 d.d. 18 oktober 2024)
7. Zonnestudie, rapportage zonnestudie.nl complex Laaresstraat 27 Enschede projectnummer 2025497, 28 augustus 2025