

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Gewijzigd opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	27 januari 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600002185

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00234-0004 gewijzigd (zie Nota van Wijzigingen) vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 1. genoemde bestemmingsplan.

Inleiding en voorgeschiedenis

Bij raadsbesluit van 15 juli 2024 is het bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a vastgesteld. Met dit besluit wordt een transformatie van een bestaand kantoorpand naar 6 appartementen met een kantoorfunctie op de bovenste bouwlaag mogelijk gemaakt.

Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Tot op heden is geen zitting ingepland door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad kan hangende de beroepsprocedure bij de Afdeling nog wijzigingen doorvoeren in het plan (artikel 6:19 Awb). Wijzigingen die tegemoetkomen aan de wensen van indieners van beroep of om gebreken te repareren.

Dit besluit tot het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a ziet toe op een wijziging in het programma door het laten vervallen van de kantoorfunctie. In het vastgestelde plan van juli 2024 betrof het plan de transformatie van een kantorencomplex naar een wooncomplex met 6 woningen met een kantoorruimte op de bovenste verdieping. Hierbij wordt er een vierde bouwlaag op het bestaande pand gerealiseerd.

Tegen de vaststelling van dit plan is beroep ingesteld. Naar aanleiding van de beroepsgronden en met nieuwe inzichten van de markt wil initiatiefnemer de kantoorfunctie laten vervallen en vervangen voor een appartement, waarmee er dus totaal 7 woningen gerealiseerd worden. De bouwmassa blijft overwegend gelijk. Aan de achterzijde zal de bebouwing op de begane grond iets uitbreiden waardoor er meer ruimte is voor fietsparkeren. Tevens repareert dit plan enkele planregels en voorziet het in een nadere motivering op gebied van stedenbouwkundige inpasbaarheid, schaduwwerking en parkeren. De wijzigingen zijn gericht op de bouwtekening van initiatiefnemer en het aanscherpen van de bouw mogelijkheden. In de Nota van Wijzigingen zijn de wijzigingen opgesomd.

Het voorliggende plan is nog een bestemmingsplan onder oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening). Het overgangsrecht van de Omgevingswet bepaalt dat het oude recht van toepassing blijft op deze herstelbesluiten, totdat het plan onherroepelijk is.

Publieksvriendelijke samenvatting

Bij raadsbesluit van 15 juli 2024 is het bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Tot op heden is geen zitting ingepland door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad kan hangende de beroepsprocedure bij de Afdeling nog wijzigingen doorvoeren in het plan. Wijzigingen die tegemoetkomen aan de wensen van indieners van beroep of om gebreken te repareren.

Dit besluit tot het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a ziet toe op een wijziging in het programma door het laten vervallen van de kantoorfunctie. Het aangepaste bouwplan voorziet in de realisatie van een woongebouw van 7 appartementen. Op de bovenste verdieping komt een dakappartement (penthouse) waar in het oorspronkelijke bouwvoornemen een kantoorfunctie was voorzien. Tevens verbeterd dit plan enkele planregels en voorziet het in een nadere motivering op gebied van stedenbouwkundige inpassing, schaduwwerking en parkeren.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het gewenst effect is het realiseren van 7 appartementen.

Het draagt dus direct bij aan de strategische opgave 'Aantrekkelijk Enschede'. In het bijzonder gaat om:

- 06.02 De nieuwe woonmilieus zijn attractief en toekomstbestendig

Argumenten

1.1 Het herstelbesluit sluit aan bij gemeentelijk beleid

De toevoeging van een extra woning draagt bij aan de behoefte tot realiseren van extra woningen. Die behoefte komt uit de Woonvisie met de ambitie om Enschede te laten groeien naar een stad met 170.000 inwoners.

1.2 De wijzigingen komen tegemoet aan de indieners van beroep

De beroepsgronden van de 2 indieners zijn gericht op privacy, geluidsoverlast van het terras waar mogelijk personeelsfeestjes gehouden worden door de toegestane kantoorfunctie, ontbreken van een motivering van de stedenbouwkundige inpasbaarheid ten aanzien van de hoogte, parkeren, evidente privaatrechtelijke belemmeringen en schaduwwerking.

Met de wijzigingen kunnen niet alle beroepsgronden worden weggenomen, echter in het plan zijn regels opgenomen die aan deze beroepsgronden tegemoetkomen:

- Binnen een zone van 2 meter in het bouwvlak mogen geen gevelopeningen als deuren of ramen komen met direct uitzicht op de gronden van de aangelegene woningen. Deze planregel komt de privacy ten goede.
- De kantoorfunctie vervalt. Het houden van personeelsfeestjes op het terras van de bovenste bouwlaag is daarmee niet toegestaan.
- In juli 2025 is een nieuwe parkeernota vastgesteld. Deze nota geeft andere parkeernormen aan, die voor deze locatie meer gericht zijn op voldoende parkeerruimte voor fietsparkeren en minder voor de auto. Op de begane grond is aan de achterzijde het bouwvlak licht vergroot om ruimte te bieden voor voldoende fietsparkeerplaatsen. De motivering met gewijzigde parkeereis is in de toelichting aangepast.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is een nadere motivering opgenomen over de stedelijke inpasbaarheid van de extra bouwlaag (optopping). De bovenste bouwlaag zal, gelijk als het oorspronkelijke bestemmingsplan – in die zin is de bouwmassa ongewijzigd –, terug liggen.
- De schaduwberekening was niet getoetst aan een TNO-richtlijn. Er is geen wet- en regelgeving voor het bepalen wat aanvaardbaar is voor een goed woon- en leefklimaat door schaduwwerking. Bij gebrek aan een vast toetsingskader is het niet ongebruikelijk dat getoetst wordt aan de TNO-normering. In een aanvullend onderzoek is de ontwikkeling getoetst aan de lichte TNO-norm. Hieruit volgt dat de schaduwwerking van de geplande bebouwing bij meerdere raampartijen van de woningen Niermansgang 4 en Visserijstraat 7 minder zijn dan 2 uren in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Echter meerdere ramen voldoen in de huidige situatie al niet aan de lichte TNO-norm. Alleen 1 raam (in het onderzoek weergegeven NMG 4.2b) zal door de ontwikkeling ook niet voldoen aan de lichte TNO-norm. Het resultaat is dat er sprake is van enige verslechtering van bezonning. Met een belangenafweging zijn de belangen van goed woon- en leefklimaat van omwonenden afgewogen tegenover de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van een oud kantoorpand. Enkele belangen die spelen zijn:
 - o dat met het toevoegen van 7 woningen wordt bijgedragen aan de behoefte aan extra woningen.
 - o dat de verdere verslechtering van bezonning door de ontwikkeling zich beperkt tot het voor 1 raam niet kunnen voldoen aan de lichte TNO-norm. Het gaat om een 15 min op een dag aan minder bezonning. Er wordt op 19 februari niet voldaan aan 2 uren bezonning op een raam, maar slechts 1:45 uur. In de zomer wordt wel voldaan aan de lichte TNO-norm.
 - o de verdiepingslaag met dit raam kan ook direct zonlicht krijgen door raam/gevelopeningen aan de zuidzijde en westzijde;
 - o in de zomerperiode wordt ruimschoots aan de lichte TNO-norm voldaan;
 - o de locatie zich bevindt in een hoogstedelijke centrumomgeving.

Op basis van deze belangenafweging (voor de volledige belangenafweging wordt verwezen naar paragraaf 5.1.8 van de toelichting van het bestemmingsplan) is in de toelichting geconcludeerd dat ondanks deze beperkte verslechtering de bebouwing aanvaardbaar is.

Risico's

Dit gewijzigde bestemmingsplan zal opnieuw ter inzage gelegd worden voor beroep. Dit nieuwe besluit wordt automatisch meegenomen in de lopende beroepsprocedure tegen het oorspronkelijke plan, waardoor beroep alleen gericht kan worden op de wijzigingen zelf. Het risico op nieuwe indieners van beroep is hiermee gering.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Met initiatiefnemer is een addendum op een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over gemeentelijke kosten en de vergoeding daarvan. Daarmee is het voorstel financieel afdoende gedekt.

Afweging en alternatieven

Er ligt geen ander plan voor. Alternatief is het niet aanpassen van het bestemmingsplan. Dan wordt niet tegemoet gekomen aan (een deel van) de beroepsgronden van de indieners van beroep.

Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden met het oorspronkelijke plan. Nu wordt in een lopende beroepsprocedure ervoor gekozen om het plan te herstellen. De indieners van beroep zullen persoonlijk schriftelijk worden geïnformeerd, maar daarnaast zal het raadsbesluit worden gepubliceerd, waarop eenieder (op de wijzigingen) kan reageren.

Communicatie

Indieners van beroep en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zullen schriftelijk worden geïnformeerd over het raadsbesluit.

Vervolg

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, zal het besluit worden bekendgemaakt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Vervolgens zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Indien gedurende die periode niemand beroep bij de Raad van State instelt tegen het plan, treedt het plan na afloop van de termijn van inzagelegging in werking. Gezien dit besluit plaatsvindt in een lopende beroepsprocedure zal naar verwachting Raad van State indieners van beroep tegen het oorspronkelijke bestemmingsplan de gelegenheid bieden zienswijzen in te dienen tegen het gewijzigde bestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1 - Bestemmingsplan Visserijstraat 3-5a (Regels, toelichting, plankaart en bijlagen)

Bijlage 2 - Nota van Wijzigingen (ten opzichte van eerder vastgesteld bestemmingsplan)

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de Secretaris,

de Burgemeester,

M.W. de Graaf

R.W. Bleker