

**Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a”**

Geanonimiseerde versie: t.b.v. publicatie

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan “Visserijstraat 3-5a” heeft als doel de bestemming van de binnen het plan gelegen gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvan vast te leggen. Daarbij wordt het planologisch mogelijk om op de locatie de transformatie van een gemengde bestemming (bestemd voor onder meer kantoor en wonen) naar een wooncomplex met 6 woningen in de vorm van 4 appartementen en twee maisonnettes met een kantoorruimte op de bovenste verdieping te realiseren. Hierbij wordt er een vierde verdieping op het pand gerealiseerd. Daarnaast wordt het pand aan de zuidzijde uitgebreid ter plaatse van het huidige parkeerterrein.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023. Gedurende de inzagetermijn zijn er 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord. Voor herhalingen van de inhoud van zienswijzen wordt er verwezen naar de gemeentelijke reactie van de overige zienswijzen.

Overzicht indieners zienswijzen:

Nr.	Naam	Kenmerk	Datum	Adres
1.		2300055074	26-06-2023	
2.		2300056574	29-06-2023	
3.		2300058051	04-07-2023	
4.		2300060045	04-07-2023	
5.		2300060122	11-07-2023	
6.		2300060126	11-07-2023	
7.		2300060380	11-07-2023	

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr. 1			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
	<i>Verwijzing naar overige zienswijzen en reacties</i>		
	<i>Algemeen</i>		
1.1	Deze schriftelijke zienswijze vervangt de eerder aan de gemeente geuite mondelinge zienswijzen.	De mondelinge zienswijzen zijn niet in deze beantwoording opgenomen.	-
	<i>Eigendom en bouwen</i>		
1.2	Het toekomstig pand zoals weergegeven in de voornoemde afbeelding lijkt in strijd te zijn met de wet zijnde artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. <i>“Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.”</i> Indieners geven geen toestemming voor het voorhanden hebben van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de grenslijn.	Het Burgerlijk Wetboek is geen toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning. Als een aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan en ook aan de overige (publiek)rechtelijke wet- en regelgeving, moet de gemeente de gevraagde vergunning verlenen. In dit geval is er echter voor gekozen om het bouwplan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijzen op dit punt aan te passen. In de aangepaste versie zijn alle vensters of andere relevante muuropeningen, dan wel balkons buiten 2 m van de grenslijn gebracht. Ook het dakterras op de bovenste verdieping is verkleind en begrensd door op de verbeelding van het bestemmingsplan een specifieke aanduiding ‘dakterras’ op te nemen. Het dakterras is in omvang fors teruggebracht en begrensd op de verbeelding waardoor overlast redelijkerwijs niet te verwachten is, temeer omdat geen sprake is van een woonfunctie maar van een kantoorfunctie. Daarmee voldoet het ontwerp aan de bepalingen uit artikel 5:50 BW.	Het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplan is aangepast waarin alle vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons buiten 2 m van de grenslijn liggen. Deze is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een aanduiding ‘dakterras’ opgenomen.
	<i>Parkeren</i>		
1.3	Het toekomstig pand voldoet niet aan de geldende Nota parkeernormen Enschede 2017 (art. 3.9):	De motivatie over dubbel gebruik is opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Enschede. We maken daarbij gebruik van de aanwezigheidspercentages zoals ook opgenomen in publicatie 381,	-

	- dubbelgebruik, omdat bewoners overdag niet dan wel minder aanwezig zullen zijn, is onvoldoende gemotiveerd. - overdag zal de parkeergarage bezet zijn gelet op leeftijd van toekomstige bewoners en thuiswerken. - parkeergarage op 400 meter (let op: geen 350 meter) afstand ligt.	“Toekomst bestendig parkeren” van het CROW. Uit de bezettingscijfers blijkt dat er in de parkeergarage voldoende ruimte is om hier te parkeren. In de nieuwe situatie is de afstand van de voetgangersuitgang van de parkeergarage Stationsplein 333 meter via het Stationsplein wordt gelopen en 343 meter via de onderdoorgang Korte Hengelsestraat.	
	<i>Geluid, privacy en veiligheid</i>		
1.4	Het toekomstig pand leidt, gezien de geplande indeling met balkons en dakterras, tot aantasting van de privacy en veiligheid van indiener en diens kantoorgenoten en cliënten: - mede gelet op de recente moordaanslag. - balkons en terras zullen geluidsoverlast ondervinden met specifieke aandacht bij het houden van feestjes/ bijeenkomsten/ borrels.	Naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwplan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, aangepast. In het actuele ontwerp zijn, zoals ook bij 1.2 aangegeven de balkons en het dakterras op het bovenste verdieping ruim 2m teruggelegd. Bij de twee maisonnettewoningen die direct grenzen aan het perceel van de indiener van de zienswijze, zijn de plattegronden zodanig omgekeerd dat beide balkons (net als bij de overige woningen) aan de kant van de Visserijstraat gelegen zijn. Bij de bovenste verdieping gaat het echter niet om een woonfunctie in de vorm van een penthouse, maar om een kantoorfunctie die niet geluidgevoelig is.	De maisonnettes zijn zo gesitueerd dat beide balkons (net als bij de overige woningen) aan de kant van de Visserijstraat gelegen zijn. Inzake het dakterras zie gemeentelijke reactie 1.2.
1.5	Het toekomstig pand zal, gezien haar indeling met balkons en dakterras, voor de nodige geluidsoverlast zorgen, dit in combinatie met de voornoemde privacy en veiligheidsaspecten: - m.e.r. ontbreekt omdat het een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D11.2) is. - niet is vast komen te staan dat met hogere isolatiewaarden aan het vereiste binnen geluidsniveau van 33dB kan worden voldaan. - De stelling dat de vierde verdieping niet geluidgevoelig is omdat het kantoorfunctie heeft is voor indiener onnavolgbaar nu motivering daaromtrent ontbreekt.	Zie gemeentelijke reactie 1.4. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven kan een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. achterwege blijven, omdat deze beoogde ontwikkeling geen activiteit is als genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. waarvoor een m.e.r. of m.e.r. beoordeling dient te worden uitgevoerd. In paragraaf 5.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat met een geluidbelasting van 53 dB en de minimale gevelwering van 20 dB voldaan wordt aan het vereiste binnenniveau van maximaal 33 dB. De 53 dB aan geluidbelasting wordt overschreden voor de oost- en de zuidgevel van de appartementen op de begane grond, maar ook op de eerste en de tweede verdieping. Voor deze gevels staat niet op voorhand vast dat voldaan wordt aan het maximale binnenniveau van 33 dB. Om te kunnen	Zie gemeentelijke reactie 1.2 en 1.4.

	- Aanvullend geluidshinder zal ontstaan bij doorvoering van het voorgestelde ontwerp met balkons/dakterras.	voldoen aan het binnenniveau zijn dan ook geluidwerende voorzieningen noodzakelijk. Dit zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond. Voor het borgen van deze extra gevelwering, zie hetgeen in paragraaf 6.3.3 van de toelichting is opgenomen met betrekking tot de algemene bouwregels. Verder is er sprake van een geluidluwe westgevel. Op grond van de wetgeving voor geluid is bepaald, wordt een geluidsgevoelig object gedefinieerd als verblijfsruimte of verblijfsgebied van een gebouw met een woonfunctie. Ook een nevenfunctie bij een woonfunctie, bijvoorbeeld in de vorm van een kantoor aan huis, valt hieronder. In dit geval is echter sprake van een zelfstandig kantoor. Dat wordt niet aangemerkt als een geluidgevoelig object en is daarmee in het akoestisch onderzoek buiten beschouwing gelaten.	
	<i>(Plan)schade</i>		
1.6	Het toekomstig pand zal (plan)schade veroorzaken voor indieners.	Reclamant kan, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot nadeelcompensatie op grond van artikel 15.1 Omgevingswet indienen bij de gemeente. Vervolgens zal een onafhankelijke commissie beoordelen of er sprake is van een waardedaling als gevolg van het bestemmingsplan en of dit tot nadeelcompensatie/planschade leidt.	-
	<i>Overige bezwaren</i>		
1.7	Overige bezwaren ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan: - Paragraaf 3.2.3 van algemene bestemmingsregels: Bijbehorende bouwwerken mogen alleen in achtererfgebied worden gerealiseerd. Dan rijst de vraag: Waar is straks het achtererfgebied? - Kan men binnen en buiten bouwblok en in achtererfgebied bouwen? - Wat is de ruimtelijke impact op groen - en watervoorzieningen? Klimaatadaptatie? - Door de grootte van het bouwvlak ten opzichte van het perceel laat het perceel te weinig ruimte over voor afwatering en zal bij naastgelegen	In het bestaande bestemmingsplan is er geen achtererfgebied en mag de hele kavel volledig bebouwd worden tot een hoogte van 10 meter. In het nieuwe bestemmingsplan ligt het bouwvlak om het beoogde nieuwe gebouw. Het gebied hierachter is aangewezen als achtererfgebied. In het achtererf zal men hooguit een bijbehorend bouwwerk (zoals bijvoorbeeld een serre) mogen bouwen tot een maximale hoogte van 3 meter. Op dit moment is het perceel al vrijwel volledig verhard. In die zin vindt er in de nieuwe situatie geen toename van het verhard oppervlakte plaats. Het regenwater wordt volledig via infiltratiekratten onder het parkeerdek vertraagd naar het gemeentelijk riool geleid. Het plan zal op dit punt geen negatieve impact hebben op de directe omgeving.	-

	percelen voor overlast kunnen zorgen.		
	<i>Alternatief</i>		
1.8	Een alternatief is het plaatsen van voorgenomen balkons en dakterras aan de zijde van de Visserijstraat (Oostkant). En aan de zijde van de Molenstraat en Niermansgang alleen ramen met dien verstande dat deze op twee meter van de erfgrans blijven.	Naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwplan aangepast en wordt volledig tegemoet gekomen aan de zienswijze op dit punt.	Zie gemeentelijke reactie 1.4.

Conclusie:

1. de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op een aantal punten is de (bijlagen) toelichting / regels / verbeelding aangepast.

Nr. 2			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
	<i>Verwijzing naar overige zienswijzen en reacties</i>		
	<i>Bezonnig</i>		
2.1	Het toekomstige pand zal gezien de realisatie van een vierde verdieping zorgen voor meer schaduw / minder (zon)licht aan de achterzijde van mijn woonhuis.	Binnen het aangepast ontwerp is het dak van het trappenhuis verder naar binnen gezet en voor een deel voorzien met een schuin dakdeel. Hiermee is de impact op de achterliggende tuinen zoveel als mogelijk verkleind (zie bezonningsstudie in de bijlage). Aangetoond is door middel van deze bezonningsstudie dat de belemmering van de nieuwe bovenbouw minimaal is. In de laatste, gewijzigde situatie is de bovenbouw verder ingeperkt om de schaduwwerking zo minimaal mogelijk te maken. In de oude situatie kon het volledige perceel volgebouwd worden tot een hoogte van 10 meter. In de nieuwe situatie kan dat niet meer waardoor de situatie per saldo niet verslechterd.	Binnen het aangepast ontwerp is het dak van het trappenhuis verder naar binnen gezet en voor een deel voorzien met een schuin dakdeel. Hiermee is de impact op de achterliggende tuinen een groot deel verkleind (zie bezonningsstudie in de bijlage).
	<i>Stikstof</i>		
2.2	De Aerius problematiek komt niet ter sprake.	De Aerius berekeningen waren ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan al toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de rekenresultaten van Aerius Calculator blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden	-

		plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. De Aerius wordt ook ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst.	
--	--	---	--

Conclusie:

1. de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op een aantal punten is de (bijlagen) toelichting / regels / verbeelding aangepast.

Nr. 3			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
	<i>Verwijzing naar overige zienswijzen en reacties</i>		
	<i>Bouwhoogte</i>		
3.1	In het oude bestemmingsplan (Lasonder - Zeggelt 2018) was een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. De hogere bouwhoogte van 14 meter zou dan ook gemotiveerd moeten worden in de toelichting, maar dat is niet gebeurd.! Het besluit beantwoordt op dit punt dan ook niet aan artikel 3:46 van de Awb.	Het bestaande pand wordt verhoogd met een terugliggende 4^e bouwlaag. Het nieuwe gebouw volgt de bouwhoogte van de aangrenzende nieuwbouw, 3 lagen hoog. De 4^e laag ligt aan de voorzijde circa 1-2 m terug, een kleine setback, passend bij de grootte van het volume. Aan de achterkant naar de omliggende gebouwen is de setback forser door maximaal 1 bouwlaag in de hoek en door een schuin dak op de 4^e bouwlaag. Deze manier van verdichten is in de lijn met de ambities die de gemeente heeft met het Centrumkwadraat. De kavel Visserijstraat maakt onderdeel uit van Centrumkwadraat. De dakrand op de 3^e verdieping ligt met 9,85m onder de toegestane 10m van het oude bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan Visserijstraat 3-5 is vastgelegd dat alleen het terug liggende deel van de 4^e bouwlaag op 14m mag liggen. Op de verbeelding van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan wordt de bouwhoogte verlaagd van 14 naar 13 meter, in lijn met het aangepaste bouwplan. In het actueel ontwerp is de maximale hoogte van het gebouw 12,52 meter. Deze geringe overschrijding van de bouwhoogte is ruimtelijke acceptabel in de stedenbouwkundige omgeving.	Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de bouwhoogte verlaagd van 14 naar 13 meter. In het actueel ontwerp is de maximale hoogte van het gebouw 12,52 meter.
	<i>Parkeren</i>		
3.2	Als richtlijn voor loopafstanden in het binnensingelgebied wordt aangehouden	De Nota parkeernormen gemeente Enschede hanteert inderdaad een Richtlijn van 200 meter voor bewoners, visite en kort parkerende bezoekers.	-

	maximaal 200 meter voor bewoners, visite en kort parkerende bezoekers (Nota Parkeernormen Enschede 2017, § 3.9, pagina 12).	Voor werkenden en lang parkerende bezoekers geldt een richtlijn van 500 meter. Met een loopafstand van 333 meter achten wij de parkeergarage Stationsplein acceptabel om een deel van de parkeeropgave te faciliteren. De parkeeropgave wordt ingezet hetzij voor nieuwe parkeerplaatsen, deelmobiliteit, P&R voorzieningen of afkopen. De exacte invulling zal ten tijde van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden afgestemd met parkeerbeleid hierover. Alternatief voor initiatiefnemer is dat er gekozen kan worden om de parkeerplaatsen af te kopen. De gemeenteraad heeft op 7 november 2023 de parkeervisie vastgesteld waarmee het in de Visserijstraat ook 's avonds betaald parkeren wordt. Daarmee wordt het onaantrekkelijker om te parkeren in de Visserijstraat.	
3.3	Bewoners van de nieuwe panden kunnen geen abonnement krijgen voor de parkeergarages in het centrum. Alleen bewoners van het centrum kunnen een bewonersabonnement aanvragen. Naast een parkeervergunning is ook een abonnement dus onmogelijk. B&W is door de gemeenteraad slechts bevoegd gemaakt om bewonersvergunningen te verstrekken in de zone waar ze wonen.	Het vergunningen/abonnementstelsel van de gemeente Enschede bepaalt: <i>“Alleen bewoners van het centrum kunnen een bewonersabonnement aanvragen. Overige bewoners en bedrijven kunnen een zakelijk abonnement aanvragen.”</i> (website gemeente Enschede). Dat betekent dat voor de tekorten in parkeren een abonnement kan worden afgesloten voor de parkeergarage Stationsplein.	-
3.4	Ook uit de indieningsvereisten voor een parkeervergunning blijkt dat het niet gaat lukken een parkeervergunning te bemachtigen. In de vastgestelde Nota parkeernormen 2017 wordt in § 3.9 ook benoemd dat de aanvrager de hiervoor relevante documenten dient te overleggen, zoals een getekende koop- of huurovereenkomst voor tenminste 10 jaar zoals ook bij het bestemmingsplan “Centrumkwadraat – Brammelerdwarsstraat”.	Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal hierop getoetst worden. In de bestemmingsplanregels staat genoemd dat er aan de parkeernormen voldaan moet worden. Privaatrechtelijk zijn er afspraken gemaakt. Te zijner tijd zal bekeken worden op welke manier aan de parkeernormen voldaan wordt. Eventueel is er op grond van vastgesteld raadsbeleid ook de mogelijkheid om de parkeerplaatsen af te kopen.	-
3.5	De directe route (via het Stationsplein) zal autovrij worden gemaakt. Inmiddels is komende vanuit het oosten de Prinsessentunnel/De Ruyterlaan niet meer rechtstreeks bereikbaar via de Hengelosestraat als gevolg van een permanente wegafsluiting	De stelling van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen. Dit heeft geen consequenties voor de bereikbaarheid van de garage. Het ligt eraan waar men vandaan komt om de Stationspleingarage te bereiken. De verandering van de toegang heeft geen gevolgen voor de loopafstand (blijft ongewijzigd).	-

	voor automobilisten en niet meer via de Raiffeisenstraat vanwege een verplichte rijrichting. Er ontstaat een omweg via de reeds drukke Boddenkampsingel van in totaal 2.8 kilometer.		
3.6	De bezoekers moeten dan gebruik maken van de (on)betalde parkeervoorzieningen in en rond de binnenstad en/of het P&R-terrein Zuiderval (Nota Parkeernormen Enschede 2017, pagina 18).	De constatering klopt.	-
3.7	Na 19.00 uur als er niet meer betaald hoeft te worden voor het parkeren wordt het in de omgeving (Niermangang/Visserijstraat) erg druk. Het is dan in de praktijk onmogelijk om parkeerplaats te vinden, juist ook voor bezoekers die vaak in de avond komen.	Onlangs heeft de gemeenteraad van Enschede de Parkeervisie vastgesteld. Zie gemeentelijke reactie 3.2. Daarin is opgenomen dat ook in de avond betaald parkeren ingevoerd wordt. Dat is met name ingevoerd om te voorkomen dat bezoekers van bijvoorbeeld het theater in de Visserijstraat en omgeving parkeren. Het zal daarmee in de avonduren rustiger worden met parkeren.	-

Conclusie:

1. de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op een aantal punten is de (bijlagen) toelichting / regels / verbeelding aangepast.

Nr. 4			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
	<i>Verwijzing naar overige zienswijzen en reacties</i>		
	<i>Parkeren</i>		
4.1	Specifiek ten aanzien van de Stationspleingarage willen wij nog het volgende opmerken. De Stationspleingarage zal in de toekomst slechts bereikbaar zijn vanaf M.H. Trompstraat of Nijverheidsstraat via Hoedemakerplein en Brammelerdwarsstraat. Bij het verlaten van de garage zal de route via Brammelerdwarsstraat naar de Piet Heinstraat zijn.	Zie gemeentelijke reactie 3.5.	-
4.2	Voor de appartementen moet ruimte zijn voor 3 fietsen per appartement. Voor het kantoordeel	Het fietsparkeren vindt plaats in het gebouw van de Visserijstraat 3-5a. In het actueel ontwerp is een fietsenstalling binnen het parkeerdek voor 21	In het actueel ontwerp is een fietsenstalling binnen

	moet ruimte aanwezig zijn voor 2 fietsen per 100 m2. In totaal is er dus behoefte aan 21 fietsparkeerplaatsen. In de toelichting wordt niet ingegaan op deze behoefte van fietsparkeerplaatsen.	fietsen meegenomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de fietsparkeernormen. Op voorhand is er geen reden om te veronderstellen dat de norm niet haalbaar is. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld.	het parkeerdek voor 21 fietsen meegenomen.
--	---	---	--

Conclusie:

1. de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op een aantal punten is de (bijlagen) toelichting / regels / verbeelding aangepast.

Nr. 5			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
	<i>Verwijzing naar overige zienswijzen en reacties</i>		
	<i>Geluid, bouwhoogte en veiligheid</i>		
5.1	Balkons en dakterrassen zorgen voor weerkaatsing van geluid en veroorzaakt galm.	In het actueel ontwerp van het bouwplan is het dakterras op de bovenste verdieping ruim 2m teruggelegd om overlast te voorkomen. Bij de maisonnettes zijn de plattegronden zodanig omgekeerd dat beide balkons (net als bij de overige woningen) aan de kant van de Visserijstraat gelegen zijn.	Zie gemeentelijke reactie 1.4.
5.2	Het verhogen van de bouwhoogte zorgt voor een onevenredige aantasting van het woongenot en de leefbaarheid.	Het klopt dat het bestaande gebouw wordt verhoogd met een vierde bouwlaag waarmee de hoogte toeneemt van 10 meter naar 12,5 meter. Daar staat echter allereerst tegenover dat rekening gehouden dient te worden met het feit dat het vigerende bestemmingsplan Lasonder - Zeggelt 2018 het mogelijk maakt om het hele bouwvlak tot een bouwhoogte van 10 meter vol te bouwen. Dat betekent dat over de hele diepte van het perceel een gebouw van 10 meter hoog kan worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het bouwvlak bijna 5 meter teruggelegd naar het bestaande gebouw. Er is een aanvullende bezonningsstudie gedaan waarbij de maximale planologische invulling is vergeleken met het nieuwe bouwplan. Daaruit blijkt dat de impact hiervan minimaal is. Daarnaast is het plan naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal onderdelen aangepast: - Alle vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons zijn buiten 2 meter van de grenslijn gesitueerd. Het ontwerp houdt rekening met wettelijke afstanden tot de grenslijn kavels. Het dakterras is ingeperkt en ramen zijn aangepast om privacy te waarborgen naar	- Aangepaste tekeningen (zie bijlagen) waarin alle vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons buiten 2 meter van de grenslijn liggen. Het ontwerp houdt rekening met wettelijke afstanden tot de grenslijn kavels. Het dakterras is ingeperkt en ramen zijn aangepast om privacy te waarborgen naar omliggende woningen. - In het actueel ontwerp (zie bijlagen) zijn de dakterrassen op het

		omliggende woningen. - In het actueel ontwerp (zie bijlagen) zijn de dakterrassen op het bovenste verdieping ruim 2m teruggelegd en verkleind om overlast te voorkomen. Bij de in het plan opgenomen maisonnettes zijn de plattegronden zodanig gespiegeld / aangepast dat beide balkons (net als bij de overige woningen) aan de kant van de Visserijstraat (oostkant) gelegen zijn. - Binnen het aangepast ontwerp (zie bijlagen) is het dak van het trappenhuis verder naar binnen gezet en voor een deel voorzien met een schuin dakdeel. Hiermee is de impact op de achterliggende tuinen voor een groot deel verkleind. - In aangepaste plan is de bouwhoogte op de erfgrens tot een minimum beperkt. Verder zijn de blinde, bestaande gevels voorzien van groen om woonkwaliteit van burens te vergroten. - De bezonningsstudie is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Daaruit kan worden geconcludeerd dat in de nieuwe situatie geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefgenot.	bovenste verdieping ruim 2m teruggelegd en verkleind om overlast te voorkomen. Bij de in het plan opgenomen maisonnettes zijn de plattegronden zodanig gespiegeld / aangepast dat beide balkons (net als bij de overige woningen) aan de kant van de Visserijstraat (oostkant) gelegen zijn. - Binnen het aangepast ontwerp (zie bijlagen) is het dak van het trappenhuis verder naar binnen gezet en voor een deel voorzien met een schuin dakdeel. Hiermee is de impact op de achterliggende tuinen voor een groot deel verkleind. - In aangepaste plan is de bouwhoogte op de erfgrens tot een minimum beperkt. Verder zijn de blinde, bestaande gevels voorzien van groen om woonkwaliteit van burens te vergroten. - De bezonningsstudie is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan
--	--	---	--

5.3	De balkons zitten aan de verkeerde kant en hebben negatieve invloed op het (on)veiligheidsgevoel vanwege toeziende ogen op de Visserijstraat.	Is aangepast.	toegevoegd. Zie gemeentelijke reactie 1.4 en 5.2.
-----	---	---------------	--

Conclusie:

1. de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op een aantal punten is de (bijlagen) toelichting / regels / verbeelding aangepast.

Nr. 6			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
	<i>Verwijzing naar overige zienswijzen en reacties</i>		
	<i>Bouwhoogte</i>		
6.1	De grotere bouwhoogte is stedenbouwkundig gezien geen goede keuze, gelet op de afmetingen van de woning, maar vooral ook vanwege het naastgelegen pand aan Niermansgang 2. Dat unieke pand valt helemaal weg tegen de nu voorgenomen grote massa van Visserijstraat 3-5.	Zie gemeentelijke reactie 3.1 en 5.2.	-

Conclusie:

1. de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. 7			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
	<i>Verwijzing naar overige zienswijzen en reacties</i>		
	<i>Eigendom en bouwen</i>		
7.1	Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering doordat het eigendom een ander toebehoort en de ander daarin niet berust.	Reclamant wijst op de kadastrale situatie de grens van zijn perceel aan de Visserijstraat 7 en het perceel van initiatiefnemer op basis waarvan het lijkt dat een deel van het gebouw van initiatiefnemer op grond van reclamant staat. Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer een reconstructie laten uitvoeren door het kadaster. Daaruit is gebleken dat er geen sprake is van dat een deel van het gebouw op het perceel van reclamant staat. Dit zou	

		ook bijzonder zijn omdat het gebouw van initiatiefnemer al in 1967 is gebouwd en de woning van reclamant dateert uit 2017.	
	<i>Bouwhoogte en zonnepanelen</i>		
7.2	De effecten van hoge(re) muren op de zonnepanelen op het perceel Visserijstraat 7 zijn niet onderzocht. Circulair bouwen ontbreekt in de toelichting.	Aangetoond is d.m.v. een bezonningsstudie (zie bijlage) dat de belemmering van de nieuwe bovenbouw minimaal is. In de laatste, gewijzigde situatie is de bovenbouw verder ingeperkt om de schaduwwerking zo minimaal mogelijk te maken. Zodra de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend worden alle prestatie-eisen en uitgangspunten voor circulair en duurzaam bouwen hieraan getoetst door de gemeente.	- De bezonningsstudie is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. - Een definitief ontwerp is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. - Een VO impressies is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
	<i>Parkeren</i>		
7.3	Er wordt een norm van 0,3 voor bezoekers gehanteerd. Hoe komt men tot dit getal? Parkeren voor bewonersbezoek wordt niet gerealiseerd.	De norm van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers staat opgenomen in de Nota parkeernormen gemeente Enschede. Deze is overigens afgeleid van wat het CROW in haar publicatie 381 "Toekomst bestendig parkeren" heeft opgenomen over het aandeel bezoekersparkeren bij woningen.	-
	<i>Overeenkomst(en)</i>		
7.4	Hoe worden civielrechtelijke oplossingen (overeenkomsten met een minimaal beloop van tien jaar en langlopende overeenkomst met exploitant) geborgd?	Deze afspraken zijn privaatrechtelijk vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. De abonnementen worden afgesloten danwel vindt er een andere gedragen oplossing plaats. Afspraken met betrekking tot parkeren worden geborgd door beoordeling van de omgevingsvergunning.	-

Conclusie:

1. de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op een aantal punten is de (bijlagen) toelichting / regels / verbeelding aangepast.

Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp van het bouwplan en aanpassingen in het bestemmingsplan.

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen:

- Aangepaste tekeningen (zie bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan) waarin alle vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons buiten 2 meter van de grenslijn liggen. Het ontwerp houdt rekening met wettelijke afstanden tot de grenslijn kavels. Het dakterras is ingeperkt en ramen zijn aangepast om privacy te waarborgen naar omliggende woningen.
- In het actueel ontwerp (zie bijlagen) zijn de dakterrassen op het bovenste verdieping ruim 2m teruggelegd en verkleind om overlast te voorkomen. Bij de in het plan opgenomen maisonnettes zijn de plattegronden zodanig gespiegeld / aangepast dat beide balkons (net als bij de overige woningen) aan de kant van de Visserijstraat (oostkant) gelegen zijn.
- Binnen het aangepast ontwerp (zie bijlagen) is het dak van het trappenhuis verder naar binnen gezet en voor een deel voorzien met een schuin dakdeel. Hiermee is de impact op de achterliggende tuinen voor een groot deel verkleind.
- In aangepaste plan is de bouwhoogte op de erf grens tot een minimum beperkt. Verder zijn de blinde, bestaande gevels voorzien van groen om woonkwaliteit van burens te vergroten.
- Het fietsparkeren vindt plaats in het gebouw van de Visserijstraat 3-5a. In het actuele ontwerp is een fietsenstalling binnen het parkeerdek voor 21 fietsen meegenomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de fietsparkeernormen. Op voorhand is te constateren dat het bouwplan hiermee uitvoerbaar is.
- De bezonningsstudie is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- Een definitief ontwerp is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- Een VO impressies is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte van de vierde bouwlaag verlaagd van 14 naar 13 meter. In het actueel ontwerp is de maximale hoogte van het gebouw 12,52 meter.
- Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een aanduiding 'dakterras' opgenomen.

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Bijlagen

- Bijlage_Visserijstraat 3-5a_Bezonningsstudie.
- Bijlage_Visserijstraat 3-5a_Definitief ontwerp.
- Bijlage_Visserijstraat 3-5a_VO impressies.