

INSPRAAKNOTA

Voorontwerpbestemmingsplan “Frans Halsstraat 6 Lisse”

Inleiding:

Het plan voorziet in de bouw van een appartementencomplex in 2 bouwdelen voor 50 sociale woningen op de locatie waar voorheen de Rembrandtschool was gevestigd. Bij de stedenbouwkundige opzet is bewust gekozen voor een getrapte overgang tussen de 7 bouwlagen van de hoge flats aan het Rembrandtplein naar de traditionele woningbouw aan de Frans Halsstraat met 2 bouwlagen en een kap.

De omwonenden en de direct belanghebbenden zijn in juni 2021 tijdens een digitale informatieavond op de hoogte gebracht van de plannen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 oktober 2021 tot en met 7 december 2021. Direct aan het begin van het inspraaktraject is er door de ontwikkelaar Stek voor omwonenden en andere belanghebbenden een participatieavond belegd. Voor het bijwonen van deze avond zijn 321 uitnodigingen verzonden.

In totaliteit zijn er 11 inspraakreacties ingekomen, die in onderstaand document worden behandeld.

Gemeente Lisse kiest voor model “voorontwerp”

Hoewel de Wro (Wet Ruimtelijke Ordening) het niet voorschrijft heeft de gemeente Lisse er in het kader van zorgvuldigheid voor gekozen dit project planologisch-juridisch middels 2 afzonderlijke procedures af te wikkelen: het voorontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid tot het geven van inspraakreacties en het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid tot het geven van zienswijzen.

De Wro schrijft het instrument van “voorontwerpbestemmingsplan” niet voor, maar om ruimte te bieden voor een extra inspraakmogelijkheid is ervoor gekozen ook een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen. De inspraakreacties kunnen vervolgens worden gewogen en tot mogelijke aanpassing van het “ontwerpbestemmingsplan” te komen.

Beantwoording inspraakreacties:

De beantwoording van de binnengekomen inspraakreacties vindt thema-gewijs plaats om de leesbaarheid van de beantwoording te bevorderen en dubbelingen te voorkomen. Uiteraard wordt er een samenvatting van de reactie gegeven. De gebundelde reacties worden vervolgens van een antwoord voorzien. In het kader van de privacy-wetgeving zijn de inspraakreacties geanonimiseerd.

Proces en inspraak

Vragen/opmerkingen:

Indiener geeft aan dat de gekozen vorm van participatie geen participatie is. Waarom is er bij deze INLOOPAVOND want dat was dit geen PARTICIPATIEAVOND geen naam en adres plus email van aanwezigen gevraagd?

Waarom is de eerste Zoom informatieavond door de bewoners als eenzijdig ervaren, sheets voorbij zien komen, aan het einde bedankt en fijne avond beeld op zwart. Indiener begreep dat men bij Stek de inbreng van aanwezigen wat lauw vonden. Er is hier absoluut geen mogelijkheid voor geweest. Twee totaal verschillende belevenissen.

Tijdens de zoom avond heeft indiener de hoogte benoeming gemist. Het schijnt gezegd te zijn. Maar dat heeft indiener gemist. Indiener zou dan ook graag nogmaals de opgenomen digitale versie willen na luisteren van die avond.

Indiener is later toch bij Stek binnen gelopen om naar de tekeningen te vragen. Indiener is terug gebeld door een medewerker die vertelde aan de telefoon dat het 4 om 6 hoog zou worden. Dit gesprek heeft indiener op 14 oktober gehad. Hier is indiener uiteraard van geschrokken. Indiener heeft weer de presentatie opgezocht en heeft het weer niet kunnen vinden. Voor de uitwerking van de plannen zou er tenslotte een tweede avond komen. Tot verbazing van indiener is het plan toch veranderd van een blok 6 hoog en een blok 3 hoog. Hoe, waarom, door wie is dit veranderd? Reageren had naar indiener begreep geen zin omdat allemaal nog ter inzage moet komen bij de gemeente.

Als laatste punt: Bij verlaten van de avond ligt er een inspraakformulier klaar VOORONTWERPBESTEMMINGSPAN.

Opmerking aanwezigen (Stek en Gemeente) ook digitaal te versturen. Via klikken op aangeven linken lukt het indiener niet suggesties en of opmerkingen met motivatie op te sturen.

Willen jullie als dit anders gaat dan jullie aangeven in de brief al de betrokkenen de juiste weg vermelden. Indiener is bang dat op deze manier niemand kan reageren. Dan zal net als na een Zoom avond er gezegd gaat worden "ook raar niemand reageert". Indiener geeft aan dan natuurlijk niet te mogen zeggen en of denken dat dat de initiatiefnemers niet slecht zal uitkomen.

- Participatie is bedroevend. De enige twee onderdelen waarop participatie mogelijk is zijn 'hoe moeten de parkeerplaatsen eruit zien?' en 'waar komt het paaltje om de een parkeerplaats af te sluiten'

- Een plenaire bespreken van de uitkomsten van de 1e en ook die van de 21e avond heeft nimmer plaats gevonden. Dit is in de ogen van indiener een gemiste kans om de omwonenden echt het gevoel te geven dat er iets met hun visie of bezwaren wordt gedaan; dit staat in schril contrast tot hetgeen zowel Lisse als Stek de betrokkenen wilde doen laten geloven tijdens de eerste bewonersbijeenkomst: "wij willen open en eerlijk samen naar de beste oplossing zoeken".

- Door het summier uitnodigen door de Gemeente Lisse en Stek voelt indiener zich niet gekend in de plannen, noch is indiener actief door partijen uitgenodigd, ondanks het feit dat indiener vanuit de eigen woning direct zicht heeft op de beoogde locatie en in de directe omgeving van de locatie woon. Van deze sessie zijn geen van de gemaakte opnamen, noch enige notulen gedeeld. Een in de ogen van de indiener procedureel manco vanuit de Gemeente Lisse en Stek. Suggestie van de indiener: Deel alsnog de stukken van deze avond en voorzie in de toekomst in een breder uitnodigingsbeleid en betere communicatie naderhand.

Antwoord:

Er is door de gemeente Lisse en Stek goed nagedacht over de wijze waarop belanghebbenden en andere belangstellenden bij de ontwikkeling zouden kunnen worden betrokken.

In dit kader wordt ook gewezen op hetgeen in de inleiding is verwoord: met het kiezen voor een traject met een voorontwerpbestemmingsplan wordt aan eenieder een extra mogelijkheid gegeven om op de plannen te reageren.

Met het beleggen van een informatieavond op 15 juni 2021 en een participatieavond op 27 oktober 2021 is op een laagdrempelige manier informatie uitgewisseld over de plannen en zijn er antwoorden gegeven op vragen.

Tijdens de eerste bijeenkomst van 15 juni 2021, vanwege COVID19 digitaal, zijn belanghebbenden geïnformeerd over de randvoorwaarden van het plan, het daaruit voortvloeiende bouwvlak en het verdere proces. Er zijn een aantal vragen beantwoord en er is aangegeven dat het ook mogelijk was een digitale reactie te geven. Het verslag van deze avond is als onderdeel van bijlage 14 van de “Bijlagen bij de Toelichting” bij het bestemmingsplan opgenomen.

Tijdens de eerste informatiebijeenkomst van 15 juni 2021 is mondeling aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Frans Halsstraat 3 tot 4 lagen hoog zou worden en aan het Rembrandtplein er een bouwdeel van 5 tot 6 lagen hoog zou worden gerealiseerd.

In verdere gesprekken tussen Stek en gemeente is het plan uitgewerkt waarbij de reactie zoals opgehaald op 15 juni is meegewogen.

Dit heeft geleid tot de planaanpassing die in het voorontwerp bestemmingsplan is verwerkt:

1. Het gebouw is zover als mogelijk van de Frans Halsstraat af gepositioneerd.
2. Er is zoveel mogelijk afstand tussen de nieuwbouw en de huisnummers Frans Halsstraat 65-71 gecreëerd.
3. Het bouwdeel aan de Frans Halsstraat is 3 lagen en geen 4 lagen.
4. Hoofdentree gebouw aan zijde Rembrandtplein, waardoor de zijde van de Frans Halsstraat relatief rustig blijft.

Tijdens de participatieavond van 27 oktober jl. op basis van aanmelding is er, naast de presentatie van de plannen ingegaan op de mogelijkheden van inspraak. Naast een schriftelijke reactie gericht aan gemeente@lisse.nl werd ook de mogelijkheid gegeven om op afspraak een gesprek met een medewerker van de gemeente aan te gaan.

Ook is aangegeven dat er na de inspraakprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan er nog een zienswijzentraject open staat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de avond kon men ook gebruik maken van een papieren inspraakformulier. Op dit formulier stond ook een link naar de website “ruimtelijke plannen” www.ruimtelijkeplannen.nl. Het verslag van deze avond is als onderdeel van bijlage 14 van de “Bijlagen bij de Toelichting” bij het bestemmingsplan opgenomen.

Gemeente Lisse heeft middels diverse media aandacht gevraagd voor de georganiseerde bijeenkomsten. Dit is gebeurd middels de lokale kranten, gemeentelijke website en sociale media van de gemeente. Aanvullend heeft Stek bij de direct aanwonenden (340 adressen) ook een brief in de bus gedaan om hen te wijzen op de georganiseerde bijeenkomsten. De presentatie van de bijeenkomst is gepubliceerd op de website van Stek. De terugkoppeling van de eerste avond is gedeeld op de tweede bijeenkomst incl. de aanpassingen die zijn gedaan naar aanleiding van de eerste bijeenkomst.

De digitale opname van de eerste bijeenkomst mogen wij conform de AVG niet verstrekken.

Gelet op de twee bovengenoemde bijeenkomsten en de ruime mogelijkheden voor belanghebbenden om te reageren op de plannen is de gemeente Lisse van mening dat er zorgvuldig is gehandeld. Daar komt nog bij dat er bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw de mogelijkheid wordt geboden een reactie te geven. De gemeente Lisse dient vele belangen af te wegen. Alles overwegend is de gemeente de mening toegedaan er een voldoende zorgvuldige belangenafweging gemaakt is.

Stedenbouwkundige opzet

Vragen:

Indiener is niet tegen bouwen, maar wel tegen een blok van 6 hoog direct voort ons huis. Indiener verzoekt met klem om de 3 hoog en 6 hoog blokken om te draaien.

-

Waarom is er niet voor onderstaande opties gekozen? [Refererend aan het L vorming blok zoals dat in de studie van Groosman terug te zien is.]

Bezwaar tegen de hoogte van het gebouw waar het nu de bestemming maatschappelijk heeft en een bouwhoogte van 6 meter.

Mocht er gebouwd worden op deze plek, dan lijkt het cliënte logischer dat het zou gaan om grondgebonden koopwoningen. Deze sluiten beter aan bij de bestaande woningen.

Omwisselen van de gebouwmassa

- Indiener is het niet eens met het voorgenomen plan. Het leidt tot ernstige vermindering van het woon- en leefgenot van indiener omdat op korte afstand van de perceelgrens een bebouwingswand wordt opgetrokken van zes woonlagen van totaal 19 meter hoog, tegenover het huis van indiener met twee woonlagen. Tot nu toe heeft indiener uitzicht op een school waar de bestemming maatschappelijk op rust met een bouwhoogte van slechts 6 meter. Er was dus ook geen enkele reden om er rekening mee te houden dat hier een andere bouwhoogte zou gaan gelden van 19 meter met vijftig wooneenheden.

Het zou logischer zijn hier grondgebonden koopwoningen te realiseren. Dat sluit beter aan bij de bestaande woningen. De voorgenomen bebouwing past stedenbouwkundig allerm minst bij de plaatselijke bebouwing in de Frans Halsstraat met alleen grondgebonden woningen.

Dat er vanaf de flats aan het Rembrandtplein een trapsgewijze vermindering van de bouwhoogte is gepland klopt beslist niet mbt de woning van indiener en Frans Halsstraat 65,

67,69 en 71. Vlak voor de neus van indiener zou een gebouw van 19 meter hoog moeten oprijzen. Een schrikbeeld!

- Voor zover indiener het begrijpt, wordt alléén het terrein van de huidige Rembrandtschool ter beschikking gesteld voor de realisatie van een aantal woningen. In hoeverre heeft de gemeente onderzocht / laten onderzoeken of het haalbaar is om het terrein van de huidige gymzaal en kinderopvanglocatie in de herontwikkeling mee te nemen? Indien dit onderzocht is: wat zijn de uitkomsten van dit onderzoek? Indien dit niet onderzocht is: waarom is dit niet onderzocht en in hoeverre is de gemeente bereidt dit alsnog te onderzoeken? Als de gemeente hiertoe niet bereid is, waarom niet?

Wat is de motivatie om tot 4 en 6 bouwlagen te komen? In de 1e "participatie" bijeenkomst werd dit gemotiveerd als zijnde een natuurlijk verloop van bouwlagen, dus van 7 (Rembrandtflat) naar 6

naar 4 naar 3 bouwlagen; zijnde de huizen in de Frans Halsstraat.

Kan de gemeente (vanuit een bestemmingsplan) onderbouwen waarom de zolderverdieping van de huizen aan de Frans Halsstraat als bouwlaag gezien wordt?

Indien gebruik gemaakt wordt van het perceel van de gymzaal en kinderopvang is het redelijk eenvoudig om in de plint van een hoogbouw een gymzaal en kinderopvang te realiseren, boven deze plint is dan nog voldoende ruimte voor een beperkt aantal bouwlagen om te voldoen aan de 'eis' van 60 woningen.

Waarom hanteert de gemeente niet het zelfde ontwerp als het Gerard Douhof, ter plaatse van Ostadestraat? Ook daar is geringe bouwhoogte met voldoende woningen.

- Gebouw wordt te hoog, past niet in dorpse karakter

Het huidige uitzicht gaat belemmerd worden. Het is niet als wordt beweerd een overgang van laagbouw naar hoogbouw.

- Indiener is niet tegen het bouwen van sociale huur-woningen. Indiener snapt de noodzaak extra woningen te realiseren. Indiener is met name tegen de hoogte van de bouw, de extra verkeersdruk en de potentiële waarde vermindering van de eigen woning. Waarom dit grote aantal woningen op zo'n klein perceel wat enorme hoogbouw tot gevolg heeft? En waarom dan 4 en 6 bouwlagen en niet spreiden over iets meer oppervlak waardoor lagere bouw gerealiseerd kan worden? In de 1e bijeenkomst werd gemeld dat er gekeken zou worden naar een 'natuurlijk verloop' van bouwlagen, dus van 7 (Rembrandtflat) naar 6 naar 4 naar 3 bouwlagen (zoals onze woning aan de Frans Halsstraat). Het lijkt er nu op dat de gemeente de zolderverdieping van de huizen aan de Frans Halsstraat als bouwlaag ziet zodat dit de extra "woonlaag" kan verantwoorden? Of is dit alleen een kosten discussie en moeten er zoveel mogelijk woningen op zo min mogelijk grond komen en is hoogbouw daarom de nieuwe norm?

- Aangezien het Rembrandtplein 21 meter hoog is en de woningen in de Frans Halsstraat zo'n 8 meter, vindt indiener dat een torenblok van 6 woonlagen (19 meter hoog) en een gedeelte van 3 woonlagen (ongeveer 10 meter hoog) niet een echte overgang. Zeker omdat het hoge torenblok veel dichters aan de reeds bestaande woningen van de Frans Halsstraat komen te staan dan dat de Rembrandtflat dat doet. Waarom is niet gekozen voor een complex zoals enige jaren geleden aan het Gerard Douhof te Lisse is gebouwd?

- Heeft de gemeente overwogen ook de terreinen aan Frans Halsstraat 2 en 4 in de herontwikkeling op te nemen, om een beter passende en integrale oplossing te realiseren in de

vorm van wonen, scholen en recreatie? Zo ja, wat is uit deze overwegingen gekomen? Zo nee, waarom niet? Is Gemeente Lisse alsnog bereid te kijken naar een oplossing waarin gepland wordt inclusief deze locaties?

Antwoord:

Het te ontwikkelen gebied is stedenbouwkundig gezien een overgangsgebied van de 7 lagen hoogbouw aan het Rembrandtplein naar de 2 lagen met kap-woningen aan de westzijde van Frans Halsstraat.

Gemeente Lisse heeft een zorgvuldig stedenbouwkundige afweging gemaakt, waarbij het uitgangspunt is een verbinding te laten ontstaan tussen de bouwvolumes van het Rembrandtplein en de Frans Halsstraat

Daarbij is gekozen om dit trapsgewijs vanuit het hoge volume van het Rembrandtplein naar beneden te laten afzakken richting de Frans Halsstraat. Het gebouw is naar mening van de gemeente de overgang tussen de 7 bouwlagen van de bebouwing Rembrandtplein naar de 2 lagen met kap-woningen aan de Frans Halsstraat.

Het hogere volume van 6 bouwlagen is op een grotere afstand van de Frans Halsstraat gesitueerd dan het bouwdeel met 3 bouwlagen wat wel “direct” aan de Frans Halsstraat is gesitueerd. waardoor er een verantwoorde ruimtelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Gemeente Lisse is van mening dat de gekozen variant (bestaand uit zes lagen aan de zijde Rembrandtplein en drie lagen aan de Frans Halsstraat) het beste aansluit bij de randvoorwaarde om een relatie te creëren tussen de hoge en lage volumes. Mede doordat de gekozen structuur de mogelijkheid heeft om het gehele volume meer richting het Rembrandtplein te brengen en zo de afstand tot de Frans Halsstraat te vergroten.

Met de wijziging van het bestemmingsplan veranderd inderdaad de bestemming van maatschappelijk naar wonen. De veronderstelling dat de bouwhoogte 6 meter zou zijn is echter niet correct. De goothoogte is 6 meter maar de bouwhoogte is, zoals bij veel bestemmingsplannen in Lisse, niet gedefinieerd. Het beoogde woongebouw wordt ook niet dichter tegen de perceelgrens aan geprojecteerd ten opzichte van de ruimte in het bestemmingsplan.

Het is correct dat alleen de locatie Rembrandtschool meegenomen wordt in de ontwikkeling. De gymzaal wordt nog gebruikt en wordt verder verbeterd zodat deze zijn functie kan behouden. De kinderopvang is een maatschappelijk functie die in gebruik is en bovendien geldt dat ter plaatse een opstalrecht geldt. Er is geen aanleiding om het projectgebied daarom uit te bereiden.

Thema: noodzakelijkheid woonprogramma

Vragen:

In hoeverre is de ontwikkeling van Geestwater meegenomen in het besluit de bestemming te wijzigen van Onderwijs naar Wonen? Is er dan in Lisse geen behoefte meer aan Protestants Christelijk Onderwijs? Of zijn er nog steeds voldoende scholen om in deze behoefte te voorzien? Graag ziet indiener hier een onderbouwing van.

*Graag ontvangt indiener het Raadsbesluit waaruit blijkt dat deze bestemming moet worden veranderd, incl. de opgave van het aantal te realiseren woningen op dit perceel
Wat is de motivatie om te komen tot het aantal van 60 woningen? Welke uitgangspunten liggen hier aan ten grondslag? Waarom moet er zo'n groot aantal woningen op zo'n klein perceel gerealiseerd worden wat enorme hoogbouw tot gevolg heeft?
Het bouwen van sociale huurwoningen direct naast een enorme hoeveelheid bestaande (sociale) huurwoningen betekent een waardevermindering voor het huis van indiener. Wat is de reden dat in een drukke wijk als de Schildersbuurt in de Poelpolder ondertussen is zo'n enorme hoeveelheid sociale huurwoningen moet worden gerealiseerd? Waarom wordt dit niet minimaal gehalveerd en bouwt men in de nieuw te bouwen wijk ook niet een complex van 30 sociale huurwoningen?*

- Als we op basis van de werkelijke getallen de lijn doortrekken naar een behoefte-ontwikkeling bij 1,5% inkomensgroei, komt Lisse uit op een behoefte-ontwikkeling van -85. Er hoeven dus helemaal geen sociale huurwoningen bij gebouwd te worden!

- Is het daadwerkelijk nodig dat de bestemming van de Rembrandtschool wordt gewijzigd? Is voldoende rekening gehouden met het feit dat de Poelpolder behoorlijk aan het verjongen is en dat in de nabije toekomst ook nog een nieuwbouwwijk wordt gebouwd met circa 450 woningen? Gaan deze 2 zaken niet samen ervoor zorgen dat de behoefte aan scholen weer toeneemt? Is hier überhaupt wel over nagedacht of is er in de nabije omgeving voldoende capaciteit beschikbaar om deze te verwachten leerlingaantallen te herbergen?

*Overweeg een variant met woningen die de doorstroom stimuleren. Van bestaande sociale woningen in het appartementen-segment aan het Rembrandtplein bijvoorbeeld, naar nieuwe eengezinswoningen passend in het straatbeeld van de Frans Halsstraat.
Wordt overwogen deze locatie, midden in een al relatief vol bebouwde bestaande wijk te vergelijken met de reeds aanwezige bebouwing aan de Frans Halsstraat te her-ontwikkelen? Zo ja, hoe zien deze alternatieve plannen eruit? Zo nee, waarom niet? Een ontwikkeling met deze orde van grootte is veel beter in te passen in een nieuwbouwplan. Waarom wordt de focus niet sterker gelegd op gemengde bouw in de actuele nieuwbouwprojecten, maar wordt in plaats daarvan de sector lage sociale huur geclusterd op deze locatie?*

Antwoord:

Er is een grote vraag naar betaalbare woningen in Lisse. Het beleid met betrekking tot wonen is vastgelegd in de woonprogramma Lisse 2020-2024, dat door de gemeenteraad is vastgesteld. In het gemeentelijke beleid voorziet men een behoefte van 25% sociale huur in een bouwprogramma van 810 woningen. Dit is in lijn met regionale afspraken om 25% van de nieuwbouw als sociale huurwoning te realiseren.

In de regio Holland Rijnland is het aantal woningzoekenden naar sociale huur de afgelopen jaren verder gestegen van 101.800 naar 115.600 eind 2020. Deze stijging bevestigt de behoefte om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens daarin is 85%, de behoefte aan appartementen/kleinere woningen is daarmee erg hoog. Om de doorstroming te bevorderen overwegen Stek en de gemeente bij dit project het inzetten van Lokaal Maatwerk Nieuwbouw, zodat bestaande huurders doorstromen naar deze woningen. Bestaande woningen komen daarmee vrij komen om passend te verhuren.

Onderdeel van dit beleid zijn de prestatieafspraken met Woonstichting Stek. Hierin is vastgesteld dat de Rembrandtschool wordt ingezet voor sociale woningbouw. De raad heeft

zich sinds 2018 via raadsragen en bij de halfjaarlijkse vaststelling van het projectenboek op positieve wijze uitgelaten over de behoefte om deze locatie in te zetten voor woningbouw.

Ten aanzien van de opmerking m.b.t. de relatie tussen inkomensgroei en de behoefte aan sociale woningbouw in Lisse, kan worden opgemerkt dat de verwachting is dat er helaas voor velen in de samenleving de komende tijd eerder sprake zal zijn van koopkrachtdaling. De behoefte aan sociale woningbouw zal de komende jaren alleen maar oplopen.

Ook op andere locaties wordt daarom ingezet op sociale woningbouw, zoals in de te ontwikkelen wijk Geestwater en in de wijk Waterkanten. De vraag naar woningen is dermate hoog dat in nieuwbouwplannen een verdichting wordt gerealiseerd, maar dat er ook in het bestaande stedelijk weefsel meer woningen worden ingepast.

Door het bouwen van een appartementengebouw is het mogelijk om een substantieel aantal woningen toe te voegen. Dit ook in overeenstemming met de wens in de omgevingsvisie om in het dorp te verdichten. Er is door gemeente in samenwerking met Stek gezocht naar hoeveel woningen de locatie in de beleving van de gemeente aankan, rekening houdende dat er een enorm tekort is aan sociale huurwoningen. Gemeente Lisse is van mening dat het aantal van 50 woningen acceptabel op deze locatie kan worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van Geestwater geeft geen aanleiding om nieuwe scholen te realiseren. Dit blijkt uit de prognosecijfers die voor Lisse worden gemaakt t.a.v. het toekomstig aantal leerlingen. Het beleid van zowel gemeente als de schoolbesturen is er op gericht om het aantal locaties voor onderwijs beperkt te houden, waarbij die locaties worden gekozen die ook voor de toekomst voldoende flexibiliteit in zich hebben.

Sociale woningen

Vragen/opmerkingen:

Als realisatie van woningen in een prettige omgeving als belangrijk wordt gezien (aldus de behoeftestelling onder 3.1.4.), waarom wordt dan een plan gepresenteerd waarin van deze prettige omgeving nauwelijks (slechts van een balkon/buitenruimte van +/-6m2) geprofiteerd kan worden?

Antwoord:

De reden voor een buitenruimte conform bouwbesluit is tweeledig:

1. De grootte van de balkons blijft in deze vorm ondergeschikt aan de hoofdmassa waardoor deze visueel minder aanwezig is. Bij grotere buitenruimten wordt dit overheersend.
2. Bij grotere buitenruimten neemt de kans op verrommeling van de buitenruimten toe.

Privacy en schaduwwerking

Vragen/opmerkingen:

Verlies van privacy en inblik in de woning omdat de balkons op 28,5 worden gerealiseerd.

- Voor een voorgenomen bouwhoogte van 19 meter is een goede schaduwstudie nodig. Dat is m.i. niet gebeurd. Ik vrees onevenredig veel nadeel van de schaduwval gedurende een overgroot deel van het jaar.

Op ca 30 meter van mijn woning wordt een complex van vijftig woningen gepland. De bewoners van de appartementen krijgen inkijk in mijn woning. Dit verlies aan privacy is onvoldoende meegenomen in het plan.

Kan het ook anders?

Jazeker!

Ik vergelijk met het appartementencomplex aan de Van Ostadestraat, het Gerard Douhof. Tegenover de vier woningen aan de Van Ostadestraat die in dit verband vergelijkbaar zijn met de woning van indiener en die van de naaste burens, bestaat de bouwhoogte uit drie bouwlagen. Die hoogte zou ook in het onderhavige plan voor indiener gerealiseerd kunnen worden, bv door in het bestaande plan de bouwlagen te wisselen: waar de zes woonlagen zijn gepland zouden dan de voorgenomen drie bouwlagen komen en andersom.

- Heeft de gemeente rekening gehouden met het feit dat deze hoogbouw een enorme impact heeft op de privacy(beleving) van direct omwonenden en waar blijkt dit uit?

Tijdens het bestaan van de Rembrandtschool hebben wij zeer regelmatig met de directie gesproken over de hoogte van de bomen. Deze nemen bij een bepaalde hoogte het middag- en avond zonlicht weg. Dit is vorig jaar door de gemeente erkend en zijn deze bomen zodanig gesnoeid dat deze enkele meters minder hoog zijn geworden. De gemeente heeft deze bomen in het snoeiplan opgenomen. Het voorontwerp gaat op dit moment uit van 6 bouwlagen, dit is veel hoger dan de bomen ooit geweest zijn. In hoeverre heeft de gemeente hier rekening mee gehouden en waar blijkt dat uit?

- Indiener geeft aan dat de nieuwbouw uitzicht en lichtinval belemmert

- Daarnaast heeft de hoogbouw behoorlijk impact op de privacy in de achtertuin van indiener als "direct" omwonende.

- Indiener is van mening dat zeker 7 tot 8 woningen last zullen hebben van de privacy(beleving) en de zonstand. Heeft de gemeente hiermee rekening gehouden in het plan en waaruit blijkt dat? Tevens geeft indiener aan dat een aantal bewoners regelmatig met de directie van de toenmalige Rembrandtschool om de tafel heeft gezeten om de bomen langs het perceel Frans Halsstraat 6 te laten snoeien, wegens het wegnemen van middag- en avondzon. Pas 2 jaar geleden, na het stoppen van de school, heeft de gemeente Lisse dit erkend en is gestart met snoeien. In het voorontwerp wordt uit gegaan van 19 meter, zo hoog zijn die bomen nooit geweest. Hoe kan het dat de gemeente erkend dat de zonnebeleving wordt aangedaan en vervolgens wil men een gebouw neerzetten dat hoger is dan die bomen ooit waren?

Antwoord:

Er is een uitvoerige bezonningsstudie uitgevoerd, die tijdens de informatieavonden ook zijn gepresenteerd. Medio februari 2022 is deze studie geactualiseerd.

De bezonningsstudie laat zien dat de gevolgen voor de bezonning ten gevolge van de nieuwbouw van gestapelde woningen in een gebouw met 3 en 6 bouwlagen beperkt zijn. Op de gemiddelde dagen, 21 maart en 21 september, zijn er geen of zeer beperkt nadelige effecten op de woningen en de tuinen in de omgeving.

Met name in de tijd van het jaar met de langste dagen, meetdatum 21 juni, is er in de avonduren verschil te zien in de bezonning van woningen en tuinen. In de voorkeursvariant van 3- en 6-laagse bebouwing zal de woning aan de Frans Halsstraat 63 vanaf circa 18:30 uur, naast de schaduwwerking van de bestaande bomen, ook schaduwwerking ervaren van de nieuwbouw. Later op de avond, neemt dit effect toe. Rond 20:00 uur valt er ook schaduw van de nieuwbouw

in de tuinen van Frans Halsstraat 55-63 (5 woningen) en om 21:00 geldt dat voor de hele rij 49-63 (8 woningen).

Het effect op de voorgevels van Frans Halsstraat 65-71 is beperkt, vanwege de al bestaande hogere bebouwing op het Rembrandtplein.

Vanuit de gedane bezonningsstudie, kan geconcludeerd worden dat er beperkte effecten zijn voor de bezonning ten gevolge van de nieuwbouw. De effecten die er zijn voor omliggende woningen en tuinen, zijn er enkel in de avonden in de periode van het jaar met de langste dagen.

De bezonningsstudie is als bijlage 13 van de "Bijlagen bij de Toelichting" bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het aspect van privacy is een van de onderdelen die is meegenomen bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet en dit is dan ook een van de redenen dat er een verspringing zit in de bouwblokken. Het bouwblok met 6 bouwlagen is verder van de Frans Halsstraat gesitueerd dan het bouwblok van 3 bouwlagen.

De huidige stedenbouwkundige opzet heeft dan ook een beduidend positievere uitwerking op schaduwwerking en privacy, dan wanneer de bouwblokken zouden worden verwisseld.

Gemeente en Stek zetten zich in om de bestaande groenstructuur en de aanwezige bomen in deze laanbeplanting aan de westzijde Frans Halsstraat zijde te behouden en bij herplant bomen van voldoende hoogte te plaatsen. Dit draagt positief bij aan de ruimtelijke inpassing en beperkt de impact op de privacy van de bestaande woningen. In het voorontwerp bestemmingsplan is daarom langs de Frans Halsstraat de bestemming groen gesitueerd.

Daarnaast is Stek bereid om als uitgangspunt voor het ontwerp de balkonafscheidings in semi transparant materiaal uit te voeren. zodat de privacy voor de naast-aanwonenden zoveel mogelijk wordt geborgd. Hierdoor is zowel op het toekomstige balkon als vanuit de woning zittend geen directe inblik op tuinen.

Parkeren

Vragen/opmerkingen:

- Parkeren ofwel parkeerplaatsen die dan ingenomen worden. Het is al krap.

Kan het parkeren in voldoende mate worden opgelost. En is er rekening gehouden met de structuurvisie waar als oplossing naar inpandig parkeren verwezen wordt.

- In hoeverre heeft de gemeente de verkeers- en parkeerdruk opgenomen in het voorontwerp?

- Het verlies van parkeerplaatsen

- Er wordt aangegeven dat er 7 parkeerplaatsen worden gesaldeerd. Dat is niet eerlijk, want de school heeft vrijwel een [onleesbaar] parkeerplek druk dan bij woning. Ook moeten er voor uit plan 2 plekken van de Frans Halsstraat verdwijnen.

-De parkeerdruk is al erg hoog en dat is ook terug te zien in de onderzoeksresultaten. Het idee is gekomen om 7 parkeerplekken te gaan salderen, omdat er een school heeft gezeten. Een school is echter voornamelijk open op kantooruren, waardoor het gebruik anders is dan wanneer parkeerplekken voor wonen worden gebruikt. Tevens zijn juist de parkeergebieden

dicht bij het te bouwen ontwerp een van de drukste gebieden. Dat betekent dan juist dat als er minder parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden bij de nieuwbouw dan wat eigenlijk de parkeernorm is, mensen nog verder weg moeten om hun auto kwijt te kunnen. De eerste straat die hier last van gaat krijgen is de Frans Halsstraat. Wat verder niet benoemd wordt in het plan van STEK is dat juist deze Frans Halsstraat 2 parkeerplekken gaat verliezen, zodat er een extra ontsluiting (wellicht alleen toegankelijk voor hulpdienstverlening) gerealiseerd kan worden. Deze 2 plekken worden echter niet door het plan opgevangen.

- Parkeren is in de huidige situatie al haast onmogelijk. Indiener meent dat in het voorlopige plan is uitgegaan van ca 1,4 auto per woning, echter denkt indiener dat in realiteit in de huidige samenleving men eerder van 2 auto's per woning moet uitgaan dan van genoemde 1,4. Wanneer indiener 's avonds over het Rembrandtplein loopt, zijn er meestal nog zo'n 6 parkeervakken vrij. Uit onderzoek gepresenteerd tijdens de 2e participatieavond zou blijken dat er doorgaans 25% van de parkeerplekken beschikbaar is. Indiener vraagt zich af of die studie wel klopt, indiener loopt elke avond over het Rembrandtplein en rond 20.00 uur staat nagenoeg alles vol.

- De Frans Halsstraat is niet geschikt voor het beoogde gebruik in haar huidige vorm. Een extra kruising in de voorgestelde variant, waarbij deze recht op de Mesdagstraat wordt aangesloten verlangt een aanpassing in de vorm van herinrichting, van dit deel van de Frans Halsstraat naar woonerf, om voor de bestaande wijk, de daar wonende en spelende kinderen alsook het schoolverkeer een veilige situatie te borgen.

- Het beoogde aantal parkeerplaatsen is volgens indiener te laag voor het aantal appartementen wat gebouwd moet worden. In de voorkeursvariant van HLT Samen, aldus Groosman Architecten is de tweede ontsluiting, naar het Rembrandtplein vervallen. Suggestie van indiener is om deze terug te brengen, als overloop bij hoge parkeerdruk. Hiermee wordt een overmatige parkeerdruk op de Frans Halsstraat afgewend.

Antwoord:

Het plan volgt de parkeernormen zoals die voorgeschreven worden in de beleidsregel parkeernormen 2019 van de gemeente Lisse.

Als uitgangspunt dient een ontwikkeling te voorzien in haar eigen parkeerbehoefte, maar hoeft niet te voorzien in (ervaren) parkeerdruk in de bestaande omgeving. Met het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen binnen het plangebied volgens het parkeerbeleid wordt een toename van de parkeerdruk in de omgeving tegengegaan. De ingang van het gebouw is ook aan de Rembrandtplein zijde gesitueerd om het parkeren aan deze zijde te stimuleren. Dit om de behoefte van de nieuwe bewoners om in de Frans Halsstraat te parkeren te beperken.

Het salderen van parkeerplaatsen is conform vigerend gemeentelijk beleid en tevens landelijke richtlijnen. De restruimte die uit het parkeeronderzoek op het Rembrandtplein aanwezig is wordt niet gebruikt. Het verlies van de twee parkeerplaatsen aan de Frans Halsstraat komt voort uit de noodzaak van een aanvullende calamiteitenroute voor het Rembrandtplein.

Het verlies van de twee parkeerplaatsen wordt gecompenseerd in het plan. Tijdens de tweede participatieavond is er nadrukkelijk gevraagd of het wenselijk is om de zuidelijke parkeerkoffer op de Frans Halsstraat te ontsluiten. Hier is door de aanwezigen negatief op geantwoord. Gemeente Lisse en Stek zien dit wel als mogelijkheid om de parkeerdruk die ervaren wordt in de Frans Halsstraat te verminderen. Op basis van de reacties

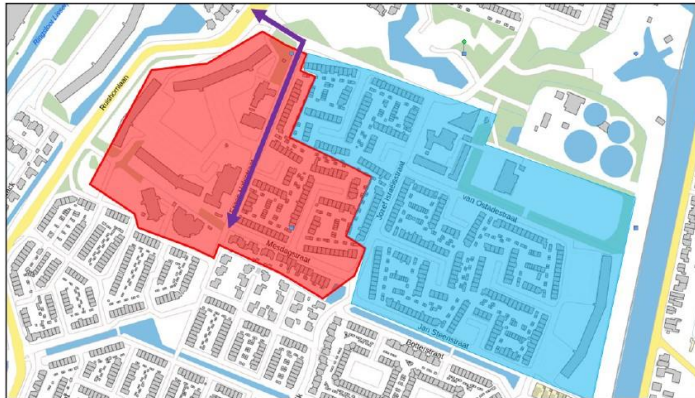
van de aanwezigen is deze variant komen te vervallen voor de verdere uitwerking. Het parkeerverkeer van de nieuwbouw zal via het Rembrandtplein worden afgewikkeld naar de Frans Halsstraat en niet rechtstreeks op de Frans Halsstraat.

Het realiseren van een inpandige parkeergarage is overwogen. De planlocatie heeft echter voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen op maaiveld te realiseren.

Verkeer en verkeersafwikkeling

Vragen/opmerkingen:

- *Bezwaar tegen het extra verkeer dat er gegeneerd wordt op de Frans Halsstraat. Indiener geeft aan dat er elke dag circa 600 voertuigen heen en weer rijden over de Frans Halsstraat met daarnaast haal en breng verkeer van school Waterval en kinderdagverblijf en gymzaal. Indiener ziet bouwverkeer ook als onwenselijk in verband met overlast en veiligheid.*
- *Zou er een extra ontsluiting tussen de flats gemaakt kunnen worden?*
- *Kan verkeer veilig en goed worden afgewikkeld?*
- *De realisering van vijftig wooneenheden zal een belangrijke intensivering van het verkeer in de Frans Halsstraat veroorzaken. Indiener betwijfelt of de huidige en toekomstige verkeersdrukte wel veilig kan worden afgehandeld.*
- *Waarom wordt de toegang van het parkeerterrein van de Rembrandtflat niet gerealiseerd naast de bestaande, middelste flat. Aan weerszijde van die flat is meer dan voldoende ruimte om daar, voor alle verkeer toegankelijk, een inrit en een uitrit met éénrichtingsverkeer te realiseren om het gehele parkeerterrein direct op de Ruishoornlaan te ontsluiten.*
- *Waarom geeft de gemeente STEK niet voldoende budget om een parkeergarage te realiseren? Het gevolg is dat er meer oppervlakte beschikbaar is voor de bouw wat een lagere bouwhoogte tot gevolg heeft.*
- *Indiener geeft aan te verwachten dat het in de straat veel drukker gaat worden.*
- *Indiener verwacht dat de verkeersdruk enorm zal toenemen. Volgens indiener staan in het voorontwerp onwaarheden waardoor de berekeningen veel te laag uitvallen. De Frans Halsstraat is door zijn breedte effectief maar door 1 auto tegelijk te gebruiken. Dit zorgt nu al vaak voor opstoppen en aanrijdingen.*
- *Indiener is van mening dat de verkeersdruk opgelost kan worden door ontsluiting Rembrandtplein naar Ruishoornlaan.*
- *Indiener verwacht dat de verkeersdrukte ook flink zal gaan toenemen, terwijl het al regelmatig voorkomt dat auto's in de spits stil moeten staan. Het onderzoek is dan ook niet compleet:*



De arcering op de kaart is te klein aangebracht. Deze straten hebben geen andere uitweg dan over de Frans Halsstraat te rijden (deze zouden dus ook een rode arcering moeten hebben):

- *Frans Halsstraat doorgetrokken*
- *Judith Leijsterstraat*
- *Anke Servaesstraat*
- *Ina Boudier-Bakkerstraat*

Deze straten zouden eigenlijk ook nog de blauwe arcering moeten krijgen:

- *Rooversbroekdijk (gedeeltelijk)*
- *Botterstraat*
- *Punterhof*
- *Boeierhof*
- *Schouwstraat*
- *Randmeerstraat (gedeeltelijk)*
- *Spankerstraat (gedeeltelijk)*
- *Regenboogplein*

- Dan de extra verkeersdruk. Waarom wordt de toegang van het parkeerterrein van de Rembrandtflat niet gerealiseerd naast de bestaande, middelste flat. Aan weerszijde van die flat is meer dan voldoende ruimte om daar een inrit en een uitrit met éénrichtingsverkeer te realiseren om het gehele parkeerterrein direct op de Ruishoornlaan te ontsluiten.

- Verder is indiener van mening dat de Frans Halsstraat al een zeer drukke verkeersader in de Poelpoelder is, het bouwen van het voorgenomen complex zal dat nog meer verergeren. De Frans Halsstraat is 's ochtends te smal voor het in- en uitgaande autoverkeer en het is voor fietsers heel gevaarlijk om hier tussendoor te rijden. Ik hoop dat de gemeente hier ter degen rekening mee heeft gehouden en heeft Lisse wellicht zelfs al aan een ontsluiting van het Rembrandtplein via het fietspad aan de zuidzijde van plein gedacht? Dit zou de verkeersdruk op de Frans Halsstraat behoorlijk verlichten.

- De berekende 200 verkeersbewegingen zijn daarmee als "extra" in te schalen. Het "enigszins worst-case scenario" van 2000 verkeersbewegingen per etmaal is volgens indiener ten minste 10% te laag ingeschat, waardoor ook de herbeoordeling van...

- Indiener suggereert in het gepresenteerde plan het verkeer van deze appartementen te ontsluiten via het Rembrandtplein, rechtstreeks naar de Ruishornlaan, via een nieuw te realiseren toegang/uitgang.

Antwoord:

Op basis van de ingebrachte inspraakreacties is er een verkeerskundig rapport opgesteld waarin naast de verkeersgeneratie gemotoriseerd verkeer van het plan ook de verkeersveiligheid in de Frans Halsstraat onder de loep is genomen.

Dit rapport is als bijlage 2 bij de "Bijlagen van de Toelichting" van het bestemmingsplan opgenomen.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie kan worden opgemerkt dat na het realiseren van het plan de verkeersintensiteit lager ligt dan ten tijde van de in gebruik zijnde basisschool.

Op basis van zogeheten kencijfers van de CROW is de verkeersgeneratie van het plan berekend op maximaal 200 verkeersbewegingen per etmaal.

Als dit aantal wordt gezet tegenover de verkeersgeneratie van de voormalige school kan worden gesteld dat er, zelfs in het laagste scenario, sprake zal zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

Op basis van ervaringscijfers van andere basisscholen in de HLT-gemeenten bedraagt de verkeersgeneratie tussen de 0,9 en 1,5 verkeersbewegingen per dag, afhankelijk van het verzorgingsgebied van de school. Ervan uitgaande dat de voormalige school een minder groot verzorgingsgebied had, wordt uitgegaan van de laagste norm van 0,9 verkeersbewegingen per leerling, waardoor er dus 225 verkeersbewegingen kunnen worden toegekend aan de voormalige school.

De suggestie om een extra ontsluiting te realiseren vanaf het Rembrandtplein op de Ruishornlaan past niet in de beleidskaders van het mobiliteitsplan. De Ruishornlaan is een gebiedsontsluitingsweg, waarbij doorstroming van het verkeer centraal staat. Nieuwe aansluitingen op zo'n weg hebben op de genoemde doorstroming een negatief effect, terwijl er daarnaast ook een extra kruispunt ook de verkeersveiligheid niet bevordert.

Daar komt nog bij dat de verkeersintensiteiten op de Frans Halslaan zodanig laag zijn, ook als de geprognosticeerde verlaging van het aantal verkeersbewegingen buiten beschouwing wordt gelaten, dat dit past binnen de gestelde normen.

Uit het verkeersrapport blijkt dat de inrichting van de Frans Halsstraat t.a.v. het verkeersveiligheidsaspect niet optimaal is. Dit gegeven is evenwel niet aan het plan toe te rekenen, en zal separaat van de procedure van het plan nader dienen te worden beschouwd. Uit het verkeersrapport wordt wel duidelijk dat een herinrichting van de Frans Halsstraat een lastige opgave is, zeker gelet op het uitgangspunt dat bestaande parkeervoorzieningen dienen te worden behouden.

Groen en flora en fauna

Vragen/opmerkingen:

- Blijven de bomen 30 en 33 gehouden in het plan?

- Duurzaam Lisse draagt bij aan een kwalitatieve en ontspannen woonomgeving, gericht op de toekomst. Veel groen in het dorp en ruimte voor innovatieve ideeën. Momenteel bestrijkt het perceel op de Frans Halsstraat 6 een rijke variatie aan flora en fauna. Schijnbaar heeft Lisse aangegeven geen enkele boom als belangrijk te beschouwen. Helaas is er niet gekeken welke

diersoorten zich ondertussen gevestigd hebben. Zo menen meerdere mensen de kuifleeuwerik gezien te hebben. Deze staat op de Nederlandse rode lijst.

- In Bijlage 2 bij het voorontwerp wordt vrij ingrijpend geadviseerd met betrekking tot verwijdering van bestaande bomen. Nergens wordt aangegeven dat het laanachtige karakter van de Frans Halsstraat hersteld wordt door middel van herbeplanting met nieuwe volwassen bomen of een groenbuffer die het aan te leggen parkeerterrein aan het straatbeeld onttrekt.

- Aannee van het in Bijlage 2, Hoofdstuk 7.1, eerste lid gesuggereerde verval van de meest zuidelijk gelegen parkeerplaatsen (tegen de watergang), waardoor minder bomen verwijderd hoeven te worden.

- Opname in het bestemmingsplan van een verplichting de parkeergelegenheid te onttrekken aan het straatbeeld vanaf de Frans Halsstraat/Mesdagstraat. Deze buffer in de vorm van hogere beplanting (>180 cm) dient afgewisseld te worden met nieuwe volwassen bomen waar mogelijk, als het in Bijlage 2, Hoofdstuk 7.1, eerste lid gesuggereerde niet wordt aangenomen en er dus meer bestaande bomen verwijderd worden. Dit ten behoud van de laanachtige eigenschappen van de Frans Halsstraat.

Antwoord:

De gemeente heeft als eis meegegeven om de laanstructuur te behouden en partijen moeten zich inspannen om dit mogelijk te maken al is wel geconstateerd dat bepaalde bomen niet een hele beste conditie hebben.

Ook de door de gemeente Lisse opgestelde zogeheten bomennorm zal worden toegepast in het plangebied.

In de Groosman studie is de aanzet gedaan om de laanstructuur met bomen en beplanting langs de Frans Halsstraat te behouden en te versterken en diverse bomen toe te voegen die het zicht op de parkeerplaats moeten beperken. Het volledig aan het zicht onttrekken van de parkeerplaatsen middels manshoge heggen is geen beleid van de gemeente omdat dit de sociale veiligheid niet ten goede komt en de onveiligheidsbeleving over het algemeen doet toenemen. Over de gehele lengte van het projectgebied is aan de Frans Halsstraat de bestemming groen opgenomen. Daarmee leggen we juridisch vast dat hier een groen wordt voorzien en behoud van de laanbeplanting nastreven.

Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen te behouden. Dit geldt ook voor de bomen 30 en 33.

Er wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de inpassingsmogelijkheden van deze bomen en de levensvatbaarheid binnen de nieuwe opzet.

Bijlage 3 van de "Bijlagen bij de Toelichting" van het bestemmingsplan is de bomeneffectanalyse.

Deze analyse is opgesteld om de kwaliteit van de bomen te beoordelen zonder daarbij rekening te houden met een eventueel plan. Dit document is input geweest voor de planontwikkeling.

Op basis van de bomenrapportage (hft 7.1) is de parkeerplaats ook aangepast waardoor er meer bomen behouden kunnen worden.

Er is door de gemeente een uitvoerig flora en fauna onderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Door het bureau zijn geen bijzondere dieren en planten waargenomen in het gebied.

Buitenruimte

Vragen/opmerking:

21/2 jaar geleden kocht indiener een woning in de Franshalsstraat. Het is een oudere wijk, 50 jaar oud, en dat is zeker te zien. En lijkt wat armoedig te zijn/worden. Vooral de bestrating. Oude tegels, vaak scheef, veel onkruid tussen de stenen, verouderde en vieze straatnaamborden. Naar inzien van indiener zou het aanzien van de wijk verbeteren als dit met de voorgenomen bouw van de appartementen meegenomen zou kunnen worden. Na 50 jaar, lijkt dit toch zeker geen overbodige luxe! Vooral ook omdat de bouw van de flats toch een behoorlijke ingreep is voor veel bewoners. Indiener dacht tevens een mooi gebaar en compensatie. Wat zou het de wijk meer aanzien geven. Veel nieuwe bewoners die in de afgelopen periode een huis hebben gekocht, hebben veel aandacht besteed aan het verfraaien, verbouwen van hun woning.

Antwoord:

Het herstraten en eventueel herinrichten van de Frans Halsstraat staat niet op korte termijn gepland en behoort niet tot het plangebied van de ontwikkeling. In Lisse worden regelmatig de wegen geïnspecteerd en afhankelijk van de bevindingen wordt klein of groot onderhoud gepland.

Versterking overlast sociale huurwoningen

Vragen/opmerkingen:

- Hoe gaat de gemeente om met de overlast, veelal gaande bij sociale huurwoningen? Heeft de gemeente zicht op de huidige overlast op het gebied van vervuiling, verwaarlozing etc. van het huidige Rembrandtplein en hoe voorkomt de gemeente een verdere teloorgang van dit deel van de wijk in de Poelpolder?

- Indiener maakt zich ernstig zorgen over de toename van vandalisme en criminaliteit. Stek geeft zelf al aan dat bij sociale huurwoningen minder goede ervaringen zijn met collectieve ruimtes.

Tevens maakt indiener zich grote zorgen over criminaliteit, welke onder het sociale segment hoog is. Het is niet voor niets dat STEK minder goede ervaringen heeft met collectieve bergingen (diefstal en vandalisme). Onderzoeksbureau RIGO heeft daar al eens eerder onderzoek naar gedaan. Wijken met veel sociale huurwoningen gaan hard achteruit. Datzelfde zien wij al bij de flats van het Rembrandtplein. Zwerfvuil is daar meer regel dan uitzondering.

- Het laatste punt van indiener is de potentiële waardevermindering van de eigen woning. Het bouwen van deze hoeveelheid sociale huurwoningen naast de reeds bestaande (sociale) huurwoningen, en rekening houdend met de mogelijk extra vervuiling en verwaarlozing van de directe omgeving van onze woning (kijkend naar hoe het Rembrandtplein er op dit moment uit ziet), denkt indiener dat de waarde van het eigen huis er niet op vooruit zal gaan. Zeker ten opzichte van gelijkwaardige woningen in de buurt verder gelegen van deze nieuw te bouwen woningen.

- Het bouwen van een complex met sociale huurwoningen heeft, volgens indiener, ontegenzeggelijk een negatief effect op de waarde van de huizen in de directe omgeving. Echter dat kan door de gemeente in de hand worden gehouden door het nemen van specifieke maatregelen, die het tegengaan van overlast, die veelal door bewoners van sociale woningen wordt veroorzaakt, aanpakt. Heeft Lisse zicht op de huidige overlast vanuit het Rembrandtplein op het gebied van lawaai, vervuiling en verwaarlozing? En hoe denkt Lisse een verdere achteruitgang van dit gebied te voorkomen?

- Welke maatregelen en vereisten over de herontwikkeling van het gebied op en rondom het Rembrandtplein, verbindt Gemeente Lisse aan de bestemmingsplanwijziging om de veiligheid permanent te verbeteren en te waarborgen?

Antwoord:

Gemeente Lisse, Stek en andere maatschappelijke partners hebben regelmatig contact over de kwaliteit van de buitenruimte en de eventuele overlast die zich daar plaatsvindt. Stek neemt middels wijkbeheerders haar actieve verantwoordelijkheid om de leefkwaliteit voor iedereen goed te houden. Stek heeft onder meer enkele jaren geleden een grote renovatie van de flats aan het Rembrandtplein uitgevoerd die de uitstraling weer enorm hebben verbeterd. Maatregelen zoals de inzet van afvalcoaches door de gemeente dragen ook aan bij een prettige, veilige en schone openbare ruimte.

Het nog te realiseren gebouw wordt zodanig gepositioneerd dat de entree naar de Rembrandtplein zijde is gesitueerd. Het verkeer van en naar het te bouwen complex en de eventueel hierbij gepaard gaande overlast wordt gericht richting het Rembrandtplein. Ook worden in de nabijheid van de nieuwbouw containers geplaatst. In het complex is geen collectieve ruimte opgenomen, behoudens corridors die de ontmoeting moeten stimuleren.

Waardevermindering

Vragen/opmerkingen:

-Waardevermindering van de woning is niet afgewogen.

-Hoe het bouwplan uiteindelijk ook wordt uitgevoerd, de huizen in de directe omgeving zullen te maken krijgen met waardevermindering. Zowel als gevolg van verlies aan uitzicht als door verlies aan privacy. Indiener betwijfelt of dat belang voldoende is meegewogen.

-Indiener geeft aan dat er planschade is.

-En dan voor indiener het laatste punt, de potentiële waardevermindering van de eigen woning. Het bouwen van deze hoeveelheid sociale huurwoningen naast de reeds bestaande (sociale) huurwoningen, en rekening houdend met de mogelijk extra vervuiling en verwaarlozing van de directe omgeving van onze woning (kijkend naar hoe het Rembrandtplein er op dit moment uit ziet), denken wij dat de waarde van ons huis er niet op vooruit zal gaan. Zeker ten opzichte van gelijkwaardige woningen in de buurt verder gelegen van deze nieuw te bouwen woningen.

Antwoord:

In de Wet Ruimtelijke Ordening is geregeld dat eenieder tot 5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad het recht heeft een zogeheten planschadeclaim bij de

gemeente in te dienen. Ook mogelijke belanghebbenden die tijdens de procedure van het plan geen inspraakreactie of zienswijze hebben ingebracht, hebben eveneens dat recht. Middels een in de wet geregelde procedure worden mogelijke planschadeclaims afgehandeld. Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden op de website van de gemeente Lisse.

Overige

Vragen/opmerkingen:

-Onvoldoende toetsing aan de ladder van verstedelijke verduurzaming. Er wordt alleen in de geest van de ladder gedacht.

-Op de 1e participatieavond werd door Stek aangegeven dat Lisse op zoek zou zijn naar een soort bebouwing die een mooie overgang van de hoog- naar laagbouw zou betekenen. Zonder dat er met de bewoners hierover is gecommuniceerd, was reeds gekozen voor een deel 6 laags en een deel 3 laags wonen. Het verweer van Stek was dat dit de enige optie zou zijn om de vervaardigingskosten nog rendabel te houden. Nou begrijp ik dat Stek een commerciële insteek heeft, maar Lisse heeft een plicht om de belangen van haar burgers te behartigen. Ik denk dat het ontwerp waar Lisse voor wil gaan, niet geleid mag worden door de commerciële belangen van de grondkoper.

-De voorgestelde plannen passen niet voldoende in het straatbeeld, hebben een overmatige negatieve invloed op verkeersdruk en parkeerdruk en nemen de behoeften van de toekomstige bewoners niet voldoende in acht. Ook de effecten op bestaande bewoners, hun woongenot en woningwaarde zijn onvoldoende in het plan belicht.

- In het voorontwerp bestemmingsplan wordt gesproken van 5 bouwlagen. Conform het huidige geldend bestemmingsplan voor de locatie (Lisse Dorp en 1e herziening), artikel 1.30. is de begane grond als bouwlaag te kwalificeren. Wanneer dit met de bij het voorontwerp gevoegde bijlage van Groosman Architecten wordt vergeleken, is echter sprake van 6 bouwlagen. Conclusie: de bijlagen bij het voorontwerp en de aangeleverde planschets wijken af, deze dienen aangepast te worden naar maximaal 4 etages boven de begane grond.

-Het plan geen laadpalen op te nemen is strijdig met de levensloopbestendigheid, de gewenste voortrekkersrol in het kader van duurzaamheid en past bovendien niet in de beleidsvisie van Gemeente Lisse. Mijn suggestie: Voorzie een significant deel (>20%) van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen van openbare laadpalen volgens het in Lisse geldende open marktmodel, om hiermee te voldoen aan de opkomende behoefte van de beoogde bewoners (jonge mensen, jonge gezinnen, in de sociale huursector) die zelf niet financieel bij machte zijn de kosten voor elektrische laadinfrastructuur te dragen, om ook deze bevolkingsgroep te kunnen laten bijdragen aan de energietransitie. Dergelijke oplossingen zijn bij uitstek geschikt voor inpassing bij nieuwbouw, omdat voorzieningen in de bodem direct kunnen worden aangebracht.

-Welke maatregelen verbindt Gemeente Lisse aan de vergunning van de bouwplannen om assimilatie te bevorderen tussen nieuwe en bestaande bewoners? Bijvoorbeeld door herontwikkeling van (delen van) het Rembrandtplein als uitnodigende ontmoetingslocatie voor jong en oud.

Antwoord:

De ladder van duurzame verstedelijking is toegelicht in paragraaf 3.1.4. van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente Lisse heeft opdracht gegeven deze onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan te versterken.

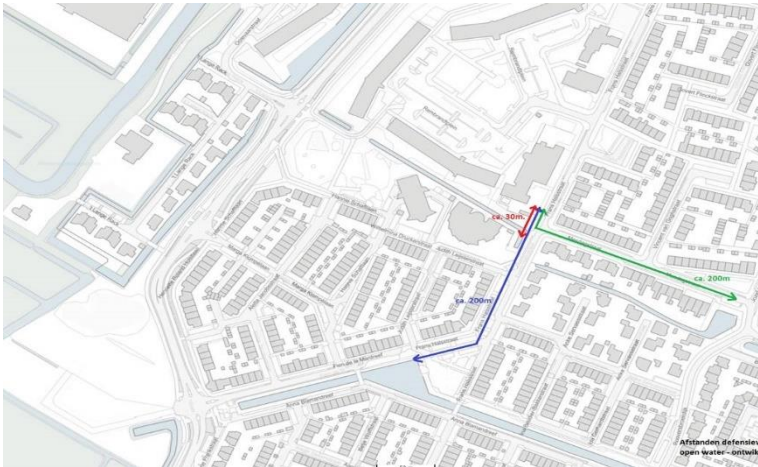
Stek heeft op de eerste participatieavond aangegeven dat de bouwplannen aan de Frans Halsstraat 3 of 4 lagen hoog zijn en aan het Rembrandtplein 5 tot 6 lagen hoog. Gezien de reacties van de eerste avond is ervoor gekozen om 3 bouwlagen aan de Frans Halsstraat te realiseren en 6 bouwlagen aan de zijde Rembrandtplein uit te werken. In de plankaart behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan wordt de bouwhoogte weergegeven met van respectievelijk 10 meter en maximaal 19 meter. 10 meter correspondeert met 3 bouwlagen, 19 meter correspondeert met een 6 bouwlagen. In totaal zijn maximaal 50 wooneenheden mogelijk.

Stek is overigens een maatschappelijke stichting en geen commerciële partij met een winstoogmerk. Het bouwen van huurwoningen in het sociaal segment is geen verdienmodel. Om een project haalbaar te maken wordt de balans gezocht tussen de stedenbouwkundige mogelijkheden van een locatie en het maximaal te realiseren aantal woningen. Vervolgens kunnen alleen met subsidies vanuit het Rijk en de provincie plannen haalbaar worden gemaakt.

Het aantal laadpalen is in het LIOR gedefinieerd en dit wordt meegenomen in de planontwikkeling. Conform wet- en regelgeving worden de voorbereiding voor de laadinfrastructuur aangelegd. Momenteel is er geen specifiek beleid vastgesteld met normering voor de aanleg van de daadwerkelijke laadpalen bij woningbouwplannen. De aanleg vindt momenteel vraaggestuurd plaats.

Binnen de bouwplannen worden geen specifieke maatregelen ter bevordering van de assimilatie opgenomen. Het Rembrandtplein voorziet in een ruim speelterrein en zitgelegenheden waar jong en oud kunnen samenkomen en ontmoeten. Voorwaarden aan een omgevingsvergunning mogen enkel gaan om de fysieke leefomgeving, assimilatie voorwaarden kunnen daar niet aan worden verbonden. Los daarvan zetten de gemeente en Stek zich in voor een prettige woonomgeving. Onderdeel van de prestatieafspraken is een leefbaarheidsbudget dat ingezet kan worden voor het versterken van de sociale cohesie. De suggestie om de nieuwe huurders goed te laten landen in de bestaande omgeving wordt ter harte genomen.

Reactie Partners wettelijk vooroverleg

		Opmerkingen	Beantwoording
1	Veiligheidsregio	In de omgeving van het plangebied is geen defensieve bluswatervoorziening (open water) voorhanden. Voor een snelle bestrijding is het noodzakelijk de bluswaterwinplaats binnen een afstand van circa 160 meter vanaf de brandweeringang te situeren. De benodigde defensieve bluswatervoorziening (voor de bestrijding van grotere branden) ziet de brandweer vanwege de ruimtelijke relevantie graag op korte termijn ter advisering voorgelegd. Vanuit de ingediende aanvraag blijkt niet of voldaan wordt aan de afmetingen die gesteld worden aan calamiteitsroutes. Onduidelijk is of de wegen voldoende breed en belastbaar zijn, en of het bouwwerk tot op 10 meter bereikbaar is voor een brandweervoertuig.	In de mail van 12-11-2021 is de volgende situatietekening met de Veiligheidsregio gedeeld.  De veiligheidsregio heeft op 22 – 11 -2021 aangegeven dat de weergegeven afstanden voldoende zijn voor een defensieve bluswatervoorziening. Het nieuwe object is binnen 10 m1 vanaf verschillende zijde bereikbaar.
2	GGD	Heb aandacht voor de emissie van houtstook. Lever de woningen op zonder rookgasafvoerkanalen en zorg dat het niet mogelijk is om in de toekomst rookgasafvoerkanalen toe te staan.	De woningen dienen te voldoen aan het bouwbesluit en worden geheel gasloos uitgevoerd. Stek heeft daarnaast het beleid dat huurders geen haarden of andere verbrandingstoestellen mogen realiseren in de woningen.
3	GGD	Wel vragen wij aandacht voor de basisschool (Jenaplan de Waterval) en de gymzaal die respectievelijk zuidelijk en noordelijk	Stek neemt bij de verhuur de omgeving van de locatie mee en zal aandacht hebben voor de aanwezigheid van de school.

		gesitueerd zijn van de beoogde planlocatie. Het geluid van spelende kinderen en groepen mensen kunnen een bron van lokale hinder zijn. Dit geluid wordt niet gereguleerd vanuit de milieuwet- en regelgeving. Of het geluid van spelende kinderen als hinderlijk wordt ervaren heeft veel te maken met de houding van de omwonenden ten opzichte van het geluid. Bijvoorbeeld, bewoners die zelf kinderen hebben, werken of gebruik maken van de basisschool zullen de hinder eerder accepteren. Daarnaast zijn er ook factoren die niets met het fysieke geluid te maken hebben die de mate van hinder kunnen beïnvloeden. Het gaat hierbij om factoren als de houding ten opzichte van het geluid, het vertrouwen in de veroorzaker van het geluid en het idee van beheerbaarheid. Een goede communicatie óver geluid is dus belangrijk om hinder te voorkomen. Wij adviseren dus om de toekomstige bewoners te informeren over de basisschool en de gymzaal. Verder adviseren wij: ☐ Realiseer een acceptabel binnenniveau van 33 dB Lden. ☐ Realiseer tenminste één geluidsluwe aangename zijde per woning. Creëer slaapkamers zoveel mogelijk aan deze zijde. ☐ Plaats eventuele warmtepompen en omvormers aan de niet-slaapkamer zijde van de woningen. ☐ Wij adviseren rekening te houden met de NSG norm van 30 dB bij het plaatsen van warmtepompen. ☐ Realiseer eenvoudige en bruikbare (stille) ventilatievoorzieningen. ☐ Maak zo min mogelijk gebruik van dove gevels, zodat ieder vertrek in de woning gelucht kan worden.	De woningen dienen nog ontworpen te worden waarbij wooncomfort een belangrijk onderdeel is. Zeker voor de rustige gebruiksruidten. Stek heeft wooncomfort i.r.t. geluid ook in haar P.V.E opgenomen, waarbij ook de voorschriften vanuit de Wet Geluidhinder zullen worden gerespecteerd.
4	GGD	Tijdens het bodemonderzoek is gebleken dat sprake is van een lichte verontreiniging van lood. Daarom adviseert de GGD, mochten	Er zal aandacht zijn voor de inrichting van de begane grond i.r.t. de lichte verontreiniging. In het plan wordt er niet uitgegaan van een speelterrein.

		er voor de benedenwoningen tuinen gerealiseerd worden en/of mocht er een kinderspeelplaats gerealiseerd worden dat de gezondheidkundige risicowaarden zoals hierboven beschreven.	
5	GGD	Als advies wordt meegegeven: ☑ Zorg ervoor dat installaties (zoals mechanische ventilatie, warmtepompen en omvormers van zonnepanelen) geen geluidhinder geven. Creëer een binnenniveau geluid dat aangenaam is (zie geluid). Wij adviseren om hierin ook het installatiegeluid mee te nemen, óók waar dat wettelijk gezien niet van toepassing is (bijvoorbeeld wat betreft geluid van warmtepompen). Een gemeente kan eventueel eisen stellen aan ventilatiesystemen. ☑ Zorg voor voldoende buitenzonwering in verband met toenemende hitte. ☑ Neem het voorschrift op dat bij oplevering via bijvoorbeeld een “VentilatiePrestatiekeuring” wordt aangetoond dat het ventilatiesysteem van elke individuele woning minimaal voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. ☑ Zelfs al is de luchtkwaliteit buiten onvoldoende, toch is in veel gebouwen de binnenlucht nog steeds vuiler dan de buitenlucht. Het blijft daarom belangrijk dat bewoners goed kunnen ventileren. Daarnaast adviseren wij dat de ventilatiesystemen te beïnvloeden zijn door toekomstige bewoners en dat er ramen zijn die geopend kunnen worden. De afstelling van dergelijke systemen is ook op basis van gemiddelden en sommige mensen willen liever meer ventileren om verschillende redenen.	In het P.V.E. van Stek wordt veel aandacht gegeven aan een aantrekkelijk binnen klimaat. De opmerkingen van de GGD worden in dit kader meegenomen.
6	GGD	☑ Op 300 meter afstand van de beoogde plan locatie is het Mondriaanpark gelegen. Dit is een mooie functionele groenvoorziening waar toekomstige bewoners van de Frans Halsstraat elkaar kunnen ontmoeten, ontspannen en	Deze aanbeveling zal worden meegenomen in de volgende fase van de ontwikkeling.

		bewegen. De GGD adviseert om te onderzoeken waar de toekomstige bewoners behoefte aan hebben en of het Mondriaanpark hieraan voldoet. ☐ Kies planten- of bomensoorten waar weinig mensen allergisch voor zijn en die weinig overlast geven. Graspollen, en in mindere mate pollen van appelbomen, berken en hazelaars, kunnen een allergische reactie oproepen. Daarnaast zijn sommige planten ook giftig, zoals berenklauw. ☐ Betrek toekomstige bewoners bij de ontwikkeling van de binnen- en buitenruimte zodat het tegemoetkomt aan hun wensen en behoeften.	
7	GGD	• Moedig het gebruik van de trap aan door informatieverstrekende en motiverende bewegwijzering aan te brengen op plekken waar gebruikers moeten kiezen tussen de trap en de lift (maak de trap uitnodigend). • Plaats meubilair en beweegtoestellen die beweging uit kunnen lokken. • Maak toegangspaden of galerijen van woongebouwen voldoende breed. Zorg voor een voldoende grote lift. • Lever appartementen op met zonwering, welke makkelijk te gebruiken zijn. • Heb aandacht voor het ontwerp van de buitenzonwering bij de appartementen zodat deze ook bij winderige omstandigheden gebruikt kunnen worden. Denk hierbij ook aan hinder door bijv. trillende kabeltjes als de zonwering omhoog is. • Vanuit de GGD is het advies dat de mogelijkheid bestaat om het systeem zelf te beïnvloeden.	Deze aanbeveling zal worden meegenomen in de volgende fase van de ontwikkeling.
8	Liander	Geen opmerkingen op het plan	
9	Regio Holland-Rijnland	Geen opmerkingen bij het plan.	

	Omgevingsdienst West Holland	<u>Paragraaf 4.9 Ecologie</u> De opbouw van deze paragraaf is niet logisch. De resultaten van de quickscan zijn opgenomen in 4.9 en de resultaten van het nader onderzoek in paragraaf 4.9.1 'Nader onderzoek vleermuizen'. De Omgevingsdienst adviseert deze paragraaf om te nummeren naar 4.9.2 en de resultaten van de quickscan op te nemen in paragraaf 4.9.1 met het kopje 'Ecologische quickscan'. Bij het onderdeel vogels wordt beschreven dat er geen jaarrond beschermde nesten zijn waargenomen tijdens het veldbezoek voor de quickscan, maar de beschrijving van de potentie van het gebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten ontbreekt. De Omgevingsdienst adviseert bij vogels toe te voegen dat geen geschikte bebouwing en bomen aanwezig zijn en dat daarom wordt uitgesloten dat vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het plangebied. In de conclusie boven paragraaf 4.9.1 staat dat geen beschermde amfibieën worden verwacht. Dat is niet correct, hier moet worden opgenomen dat geen beschermde amfibieën worden verwacht waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de conclusie moet ook worden opgenomen dat geen grondgebonden zoogdieren worden verwacht waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. In paragraaf 4.9.1 is tabel 2 uit het nader onderzoek opgenomen. Dit betreft de te verwachten soorten. De Omgevingsdienst adviseert tabel 3 uit het nader onderzoek op te nemen, hierin zijn de aangetroffen soorten en gebruiksfuncties opgenomen. Verder adviseert de Omgevingsdienst bij de conclusie op te nemen dat vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties, het niet nodig is ontheffing aan te vragen in het kader van Wet natuurbescherming.	Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.
--	---	---	---

		In de paragraaf 4.3 wordt vermeld dat het plangebied buiten het beperkingsgebied van het <u>Luchthavenbesluit Schiphol</u> (LIB) is gelegen. Een nadere toetsing aan dit aspect is niet aan de orde. Deze tekst is niet helemaal juist. Hier wordt bedoeld dat het plangebied niet ligt binnen kaart 3 bijlage 3 beperking bebouwing 5 Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. Het plan ligt namelijk wel binnen het beperkingengebied Schiphol (kaart 2 bijlage 2).	Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.
		In paragraaf 4.4 van de plantoelichting is het aspect bedrijven en milieuzonering besproken. In de paragraaf is aangegeven dat voldaan wordt aan de richtafstanden die gelden voor de in de omgeving aanwezige basisschool en de gymzaal. Verder is aangegeven dat bij de inrichting van de openbare ruimte rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de school en de gymzaal, bijvoorbeeld door te onderzoeken of er akoestische afschermende maatregelen kunnen worden gerealiseerd. De Omgevingsdienst merkt hierover op dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening het enkele feit dat voldaan wordt aan de richtafstanden onvoldoende is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Verder is aangegeven dat mogelijke maatregelen in het inrichtingsplan openbare ruimte meegenomen worden. Maar aangezien dat inrichtingsplan bij de omgevingsvergunning bouwen meegenomen wordt, speelt dat geen rol bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst concludeert dan ook dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onvoldoende is, omdat deze alleen gebaseerd wordt op het voldoen aan de richtafstand en geen rekening houdt met de feitelijke situatie/gebruik van de school en gymzaal.	Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast, door de onderbouwing m.b.t. de gevolgen van opgenomen richtafstanden van de gymzaal en de school t.o.v. het plangebied beter te omschrijven.
		Er dient (aan de hand van de laatste conceptstukken van het ontwerpbestemmingsplan) <u>een vormvrij m.e.r.</u> beoordelingsbesluit te worden genomen. Dit besluit dient gelijktijdig met het definitieve	Het genoemde m.e.r.-besluit zal worden genomen.

		ontwerpbestemmingsplan ter visie te worden gelegd. De Omgevingsdienst neemt het besluit namens de gemeente.	
	Provincie Zuid-Holland	Voorontwerp is voorgelegd	Het plan heeft tot geen reactie geleid.