



Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Frans Halsstraat 6, Lisse"

*Datum: 25 augustus 2022
Opsteller: Afdeling Ruimte
Zaaknummer: Z-22-257580*

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Overzicht ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)	3
3	Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente	3
4	Wijzigingen bestemmingsplan	13

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende zienswijzen

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Frans Halsstraat 6, Lisse’ met de daarbij behorende stukken vanaf woensdag 8 juni 2022 tot en met dinsdag 19 juli 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. In totaal zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Van dit aantal is er een zienswijze die namens de omwonenden is ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn. Aan de indiener van de zienswijze namens de omwonenden werd een hersteltermijn toegekend, omdat op de aangeleverde lijst de handtekeningen ontbraken van de desbetreffende bewoners die de zienswijze mede ondersteunen. Binnen de hersteltermijn is de handtekeningenlijst per aangetekende post ontvangen. Alle genoemde omwonenden (in totaal 17) hebben een handtekening gezet. Dit betekent dat de zienswijze ontvankelijk is en in behandeling kan worden genomen.

De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan

In deze nota worden de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat onderdelen van de reactie die niet expliciet worden benoemd bij de beoordeling buiten beschouwing zijn gebleven. De reactie is in zijn totaliteit beoordeeld en is voorzien van een reactie. Aan het einde van elke zienswijze wordt geconcludeerd of deze (gedeeltelijk) gegrond of (gedeeltelijk) ongegrond is en/of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het gemeentebestuur legt het ontwerpbestemmingsplan met een beantwoording van de zienswijzen aan de gemeenteraad voor met het voorstel het bestemmingsplan met de voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

Mogelijkheid van beroep tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden vervolgens ter inzage gelegd, waarbij degene die een zienswijze bij de gemeenteraad heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen. Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat zijn geweest over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen in uitzonderlijke situaties.

2 Overzicht ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN, zienswijze is ingekomen op 17 juni 2022 en is ontvankelijk;
2. Univé Rechtshulp, namens een omwonende, zienswijze is ingekomen per aangetekende post op 9 juli 2022 en is ontvankelijk;
3. Omwonende/gemachtigde namens de buurt, zienswijze is ingekomen per aangetekende post op 12 juli 2022 en is alleen ondertekend door de gemachtigde zelf. Hij heeft een hersteltermijn gekregen tot en met 26 augustus 2022 om handtekeningen te verzamelen van omwonenden die de zienswijze mede ondersteunen, dit verzuim is hersteld bij schrijven per aangetekende post op 19-08-2022. Naast gemachtigde zelf, doen nog 16 omwonende mee met deze zienswijze waarvan 1 omwonende ook al via Univé Rechtshulp een zienswijze heeft ingediend. De zienswijze is ontvankelijk en kan in behandeling worden benomen.

3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Zienswijze 1, Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD LEIDEN

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
Klimaatadaptatie <u>Bergen - hergebruiken/vasthouden en afvoeren</u> Reclamant geeft aan, dat in het plangebied een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Het hemelwater wordt daarbij afgevoerd naar het open water ten zuiden van het plangebied. Reclamant adviseert en vraagt om het hemelwater vertraagd af te voeren. Dit om overbelasting van het watersysteem te voorkomen. Zeker bij nieuwbouwprojecten is het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zeer haalbaar. Het advies is om hier ook zeker aandacht aan te besteden en reclamant te raadplegen voor vragen en/of advies. <u>Toepassing half verharding</u> Reclamant geeft aan, dat in het plan een nieuwe parkeerplaats wordt gerealiseerd. Deze bevindt zich in het zuiden van het plangebied. Het is goed om te zien dat hier half verharding wordt toegepast. Door infiltratie wordt het grondwaterpeil zo veel als mogelijk aangevuld. Reclamant raadt aan deze half verharding ook toe te passen op de parkeerplaats in het westen van het	Vooralsnog is alleen het parkeerterrein aan de zuidzijde van het appartementencomplex voorzien van een waterdoorlatende verharding met vertraagde afvoer. De parkeervoorzieningen aan de westzijde van het appartementencomplex hebben vanwege uniformiteit met het aanliggende parkeerterrein een klinkerverharding. Bij de uitwerking van het definitief inrichtingsplan wordt bekeken in hoeverre vertraagde afvoer inpasbaar is. De inpasbaarheid en uitvoeringswijze moet onder andere in relatie tot de ondergrond en afvoermogelijkheden nader worden bezien. Graag wordt gebruik gemaakt van het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

plangebied. Het maaiveld hier ligt lager dan de omgeving. Risico op overstroming Reclamant geeft aan, dat onder het kopje: 'Water & klimaatadaptatie' wordt beschreven dat: <i>'het gebied niet kwetsbaar voor droogte is en geen risicogebied is voor overstromingen'</i>. Wanneer reclamant nogmaals de Klimaatatlas Hltsamen erbij pak en klik op de kaart 'overstromingen' dan roept dat bij reclamant een ander beeld op. Waar komt de stelling vandaan dat het hier niet gaat om een risicogebied voor overstromingen?	In bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan is een memo duurzaamheid opgenomen. Hierin wordt de Klimaatatlas verwerkt. In de Klimaatatlas van HLTsamen is te zien dat daar waar het bouwvlak is gesitueerd geen wateroverlast is. Het is wel mogelijk dat er wateroverlast wordt ervaren op het parkeerterrein ten noorden van het bouwvlak. Dit heeft geen gevolgen voor de bestemmingsplanregels.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding bijlage 4: “Memo duurzaamheid” bij de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. De zin op pagina 4 van de memo: <i>"Het gebied is niet kwetsbaar voor droogte en is geen risicogebied voor overstromingen."</i> wordt verwijderd uit de desbetreffende memo. Ook op pagina 13 van de toelichting van het bestemmingsplan, onder het kopje “Water & klimaatadaptatie” wordt de desbetreffende zin genoemd. Ook daar wordt de zin verwijderd.
Biodiversiteit Reclamant geeft aan, dat onder het kopje: 'Natuur & milieu' wordt beschreven dat: <i>'deze openbare ruimte biedt ruimte om een bijdrage te leveren aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarnaast kan het gebouw een bijdrage leveren aan groen en biodiversiteit'</i>. Hoe dit precies tot uitwerking komt is reclamant niet duidelijk. Reclamant ziet hier graag een toelichting op.	In bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan is een memo duurzaamheid opgenomen hierin staat de betreffende zin genoemd. Verder is door Woonstichting Stek het formulier Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) ingevuld. Dit formulier is niet dusdanig concreet en verdient nader onderzoek / aanvulling om de hoe vraag	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

	qua uitwerking te beantwoorden. In het Definitieve Ontwerp (DO) bouwplan en het DO inrichtingsplan zal hier nadere uitwerking aan worden gegeven.	
Conclusie: deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.		

Zienswijze 2, Univé Rechtshulp (namens een omwonende), Postbus 557, 9400 ASSEN

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
Reclamant verzoekt om de bouwblokken van 3 en 6 bouwlagen om te draaien Reclamant geeft aan niet tegen een invulling van deze vrijvallende percelen met een woonbestemming en sociale woonbouw te zijn. Een goede belangenafweging houdt in dat deze keuzes het woongenot van de omwonenden zoveel mogelijk in stand laten. Met de invulling zoals de gemeente die nu heeft gemaakt valt dit voor reclamant supernadelig uit. Reclamant heeft als oplossing aangedragen en dringend verzocht om de ligging van de bouwblokken van 3 lagen en 6 lagen om te draaien. De gemeente stelt in de beantwoording van de ingediende zienswijzen dat dit niet kan. De reden zou zijn dat er dan meer mensen last hebben van de hoge bebouwing. Dat klopt niet. Het bouwblok van 6 bouwlagen van 19 meter hoog komt dan te staan tegenover woningen die er dwars op staan. Deze woningen hebben geen uitkijk vanuit de ramen van de woonkamer op dit hoge woonblok. Reclamant heeft dit nadeel wel. Het hoogste bouwblok van 6 bouwlagen staat pal voor het raam aan de voorzijde van de woning aan de overkant van de straat. Duidelijk is dat reclamant daar zeer veel nadelen van ondervindt.	Voor de invulling van de locatie is er een totaaloverweging gemaakt, op ruimtelijk en stedenbouwkundig vlak. De voorgestelde inrichting is een logische overgang op de bestaande bebouwing. Het omwisselen van de bouwblokken zou er inderdaad voor zorgen dat het blok met 6 bouwlagen dwars op de woningen aan de Frans Halsstraat 57 t/m 63 komt te staan. Deze woningen hebben ook geen uitkijk vanuit de ramen van de woonkamer op het bouwblok, Echter, het heeft dan als consequentie dat deze bewoners directe inkijk in zowel voortuin als achtertuin krijgen. Dit geldt, in mindere mate, ook voor de woningen aan de Frans Halsstraat 49 t/m 55. In verband met de privacy van verschillende woningen is deze afweging gemaakt. Tussen de voorkant van de woning van reclamant en de nieuwe ontwikkelingen is verder een straat met hoge bomen aanwezig.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Verlies aan daglicht en bezonning Reclamant geeft aan, dat als gevolg van deze hoge bebouwing van 19 meter een fors verlies aan daglicht in de woning zal optreden. Een woonkamer zonder kunstverlichting is een gezonde leefomgeving. Daarvoor heeft reclamant jaren geleden deze woning juist aangekocht, met een mooie lichte woonkamer. Dit leefklimaat zal nadelig worden beïnvloed	Er is een bezonningsstudie opgesteld door Wissing. De bezonningsstudie bij het ontwerpbestemmingsplan toont alleen de situatie na sloop schoolgebouw en de voorkeursvariant van de gemeente en Woonstichting Stek.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

door de voorgenomen wijziging. Deze verslechtering is ten onrechte niet in beeld gebracht door uw gemeente. Dit dient alsnog te gebeuren. De woonkwaliteit zou enorm verbeteren door het omdraaien van het hoge en het lage bouwblok. Reclamant geeft aan, dat de redenering en de conclusie uit een bezonningsonderzoek, dat naar aanleiding van de ingediende zienswijzen tegen het voorontwerp is toegevoegd, voor reclamant onbegrijpelijk zijn. Dit bezonningsrapport is ondeugdelijk. Er staat dat de bezonning van de woning van reclamant aan de Frans Halsstraat 67 niet wordt beïnvloed door het nieuwe plan. De hoge flats waar naar wordt verwezen als eerste invloedsfeer staan heel erg ver weg. Het hoge bouwblok van 19 meter staat recht tegenover de woning. Hoe wil de ingehuurd deskundige nu beweren dat dit geen invloed heeft? Het lijkt er sterk op dat deze deskundige de verkeerde aannames heeft gemaakt in het rekenmodel. De bezonning in het raam van de woonkamer zal aan het einde van de middag direct worden gehinderd door dit bouwblok. Op dit moment wordt de schaduw op het raam in de avonduren na 20 uur veroorzaakt door de hoge boom aan de overkant van de straat. Deze schaduw wordt NIET veroorzaakt door de hoge flats. Het rapport klopt niet. Verlies aan zonlicht is een nadeel wat reclamant ervaart als een verlies van kwaliteit van het woongenot. Daarvoor hebben ze jaren geleden deze woning juist aangekocht. De woonkwaliteit zou enorm verbeteren door het omdraaien van het hoge en het lage bouwblok.	Er is ook een bezonningsstudie beschikbaar waarin is onderzocht door Wissing hoe de bezonning uitpakt wanneer wordt uitgegaan van andere varianten, zoals de gedraaide situatie, de verschoven situatie en de situatie gedraaid en verschoven. Deze bezonningsstudie wordt als bijlage 1 bij deze "Nota van beantwoording zienswijzen" gevoegd. Uit de bezonningsstudie bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er in de situatie na sloop schoolgebouw reeds sprake van schaduwvorming door zowel de bomen als de bestaande bebouwing. Deze situatie en de nieuwe situatie van de voorkeursvariant staan uitgebreid omschreven in de bezonningsstudie. 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 avonduren in de periode van het jaar met de langste dagen. 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.	
Verlies aan privacy en afscherming met groen Reclamant geeft aan, dat privacy in de woon- en slaapkamer verloren gaat door inkijk vanaf het hoge bouwblok met vele balkons aan de voorzijde van de woning. Reclamant begrijpt dat er niet zo iets als een recht op vrij uitzicht in een stedelijke omgeving. Maar in de ruimtelijke ordening moet de gemeente zorg dragen dat de belangen van omwonenden zo min mogelijk worden aangetast. Het verlies aan privacy van de tegenover gelegen woning is een ondergeschoven punt in uw afweging. De belangenafweging van uw gemeente is onvoldoende gemotiveerd en onjuist. Er kan voor een minder bezwarende uitvoering worden gekozen. De woonkwaliteit zou namelijk enorm verbeteren door het omdraaien van het hoge en het lage bouwblok. Ook bij het omdraaien kan dit punt niet volledig worden weggenomen. De door uw gemeente aangedragen oplossing voor eisen aan het materiaal van de afscherming van de balkons (ondoorzichtig maken) is volstrekt onvoldoende. Reclamant verzoekt om in het plan op te nemen dat de ontwikkelaar van deze locatie (de woningbouwvereniging) zorg draagt voor een groenblijvende	Stek is 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 direct inkijk op de tuinen. Op dit moment staat er een groene strook ingetekend in het bestemmingsplan. De definitieve inrichting van deze strook is nog niet bepaald. Omdat de inrichting nog niet is bepaald, kan dit ook niet worden opgenomen in het plan. Stek staat er voor open om de inrichting van het groen te bespreken met de omwonenden. Ons plan is om hier enkele scenario's voor te schetsen. Deze scenario's moeten uiteraard wel voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en worden getoetst aan de financiële haalbaarheid en de inrichting voor het beheer.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

haag, beplanting of andere 'groene buffer' die de inkijk in de woning zoveel mogelijk weg neemt. De verplichting van een groene afscherming zal het zicht op de woonkamer van reclamant vanuit de laagste balkons en de ramen van de verdieping direct boven straathoogte meer wegnemen dan in dit ontwerp is geregeld.		
Verplichting tot behoud van bestaande bomen nummer 30 en 33 Reclamant heeft bij het voorontwerp aangegeven de bestaande groenstructuur belangrijk te vinden. Dit moet en kan behouden blijven. Uw gemeente heeft daar wel op gereageerd maar niet in het ontwerp dwingend vastgelegd dat bij de herontwikkeling de bestaande voor deze straat en buurt zeer karakteristieke bomen blijven staan. Dat moet geen wens maar een verplichting zijn. Het gaat om de beeldbepalende eiken, die als nummer 30 en 33 zijn genummerd in het onderzoek.	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. In het voorontwerp bestemmingsplan is hiervoor langs de Frans Halsstraat de bestemming groen gesitueerd. De bomen met nummer 30 en 33 zijn volgens de BEA-rapportage (Pius-Floris boomverzorging) beeldbepalende (behoudenswaardige) eiken, maar zijn bij de gemeente niet als waardevolle boom met beschermde status geregistreerd. Boomnummer 33 is naar verwachting te behouden. Boom 30 is de intentie om te behouden, maar hier moet nader onderzoek plaats vinden naar de haalbaarheid hiervan. Op dit moment staat er een groene strook ingetekend in het bestemmingsplan. De definitieve inrichting van deze strook is nog niet bepaald. Omdat de inrichting nog niet is bepaald, kan dit ook niet worden opgenomen in het plan. Stek staat er voor open om de inrichting van het groen te bespreken met de omwonenden. Ons plan is om hier enkele scenario's voor te schetsen. Deze scenario's moeten uiteraard wel voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en worden getoetst aan de financiële haalbaarheid en de inrichting voor het beheer.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Gelijktijdige herinrichting van de Frans Halsstraat Reclamant geeft aan, te willen benadrukken dat de verkeersproblematiek in de straat al jaren een punt van zorg is en dat dit helaas weinig wordt verbeterd door dit plan. Reclamant wil dat de herinrichting tegelijk wordt aangepakt met deze ontwikkeling voor een stedelijke woonfunctie, die een verkeersaantrekkende werking heeft. Reclamant (en de buurt) vraagt om het herinrichten van de Frans Halsstraat tot een autoluwe straat of een woonerf. Het moet ervoor gaan zorgen dat de verkeersdruk op deze straat afneemt. Dit punt is onderbelicht in de plannen voor de herontwikkeling.	Op basis van de ingebrachte inspraakreacties is er een verkeerskundig rapport opgesteld door Buro DB (zie bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan) waarin naast de verkeersgeneratie gemotoriseerd verkeer van het plan ook de verkeersveiligheid in de Frans Halsstraat onder de loep is genomen. De Frans Halsstraat is op dit moment reeds ingericht als 30 km straat, welke past bij de intensiteit van de weg. 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, er 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. Een herinrichting van de Frans Halsstraat staat niet op korte termijn gepland.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Conclusie: deze zienswijze is ongegrond.		

Zienswijze 3, omwonenden

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
Reclamanten geven aan, dat de lokale situatie aan het Rembrandtplein met ruim 300 wooneenheden (250 bestaande en 50 nieuw te realiseren) qua verkeersveiligheid en parkeergelegenheid niet past in de wijk en er zijn te weinig ontsluitingswegen voor een veilige woonomgeving voor de bestaande bewoners aan de Frans Halsstraat en Mesdagstraat. Door de toename in verkeersdruk en parkeren voorzien wij veel overlast in de toekomst. In reactie op eerdere bezwaarschriften werd dit probleem afgedaan als voldoende onderzocht. Deze conclusie is onzes inziens onjuist, daar de uitgangspunten van het onderzoek niet kloppen en onterechte aannames werden gedaan. Een nieuw, correct uitgevoerd onderzoek, waarbij holistisch gekeken wordt naar effecten op de bestaande wijk, alsook alternatieven die een veilige(re) situatie realiseren. De huidige, reeds ontoereikende situatie als acceptabel uitgangspunt nemen is onzes inziens geen toekomstbestendige keuze.	Op basis van de ingebrachte inspraakreacties is er een verkeerskundig rapport opgesteld door Buro DB (zie bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan) waarin naast de verkeersgeneratie gemotoriseerd verkeer van het plan ook de verkeersveiligheid in de Frans Halsstraat onder de loep is genomen. 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, er 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. Het plan voldoet aan de parkeernormen en parkeerbeleid van de gemeente Lisse, met berekening. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 4 "Omgevingsaspecten", onder paragraaf 4.1 "Verkeer en parkeren".	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamanten geven aan dat, voor de direct tegenover 'Frans Halsstraat 6' gelegen huizen (Frans Halsstraat en Mesdagstraat) zij een verlies van privacy voorzien, doordat een appartementencomplex van ca. 19 meter hoog op korte afstand (25 – 30 meter) wordt gerealiseerd, waarbij het huidige bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter (en een bouwhoogte van 9 meter) kent. De balkons van de appartementen geven een directe inkijk in woonkamers en/of slaapkamers van directe omwonenden – ook als de glazen balkon-façades in deels ondoorzichtig glas worden gerealiseerd, zoals in reactie op eerdere bezwaren werd aangedragen -. Daarnaast zal het appartementencomplex een significante vermindering van zon- en daglicht betekenen voor direct tegenoverliggende woningen. Veel bewoners die direct tegenover of dichtbij 'Frans Halsstraat 6' wonen, hebben deze woningen lang geleden gekocht in de wetenschap dat daar een school was gesitueerd die in de avond en weekenden niet of nauwelijks in gebruik was.	In het geldende bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010", vastgesteld door de gemeenteraad op 27-10-2011) is het plangebied bestemd voor "Maatschappelijk" en "Verkeer – Verblijfsgebied". Ook is een bouwvlak bepaald binnen de bestemming Maatschappelijk. Binnen dat bouwvlak is alleen een maximum goothoogte van 6 meter bepaald. Er wordt geen maximum bouwhoogte aangegeven. Dit betekent dat het gebouw hoger mag zijn dan 6 meter als de goot daar maar tenminste op 6 meter gerealiseerd is. Stek is 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 direct inkijk op de tuinen. Op dit moment staat er een groene strook ingetekend in het bestemmingsplan. De definitieve inrichting van deze strook is nog niet bepaald. Omdat de inrichting nog niet is bepaald, kan dit ook niet worden opgenomen in het plan. Stek staat er voor open om de inrichting van het groen te bespreken met de omwonenden. Ons plan is om hier enkele scenario's voor te schetsen. Deze scenario's moeten uiteraard wel voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en worden getoetst aan de financiële haalbaarheid en de inrichting voor het beheer.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Met de wetenschap van een appartementencomplex van 19 meter hoog tegenover de woning zouden geen van de huidige bewoners het huis hebben gekocht. Het appartementencomplex zal tot een aanzienlijke waardedaling van de woning leiden, die op moment van aankoop in het verleden niet had kunnen worden voorzien.	De Wet ruimtelijke ordening kent een planschaderegeling op grond van artikel 6.1. Indien de bewoners van de woningen achten dat hun woning aanzienlijk in waarde zal dalen, kunnen zij een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade indienen (ten gevolge van een bestemmingsplan) binnen 5 jaar na het moment van het onherroepelijk worden van het plan. Met onherroepelijk wordt bedoeld dat er geen mogelijkheid meer open staat om bezwaar of beroep bij	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

	de rechtbank en de Afdeling bestuursrecht bij de Raad van State in te stellen. Meer informatie over dit onderwerp kunt u vinden op onze website, www.lisse.nl .	
Reclamanten geven aan, dat de Frans Halsstraat zich kenmerkt door veel bomen en groen en het realiseren van een appartementencomplex van 19 meter hoog zal grote afbreuk doen aan het straatbeeld, te meer omdat naar de mening van reclamanten de gemeente te weinig waarborgen heeft ingebouwd om de bestaande bomen en groen en ook het laanachtige karakter van de Frans Halsstraat te behouden.	In het bestemmingsplan Frans Halsstraat 6 wordt de groenstrook specifiek bestemd met de bestemming "Groen". In het thans geldende bestemmingsplan "Lisse Dorp 2010" heeft de bestaande groenstrook de bestemming "Maatschappelijk". Doordat de bestemming in de huidige vorm "maatschappelijk" draagt kan dit betekenen dat dit vlak volledig verhard kan zijn. Met het toevoegen van de bestemming "Groen" wordt de rechtszekerheid van deze groenstrook vergroot.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Reclamanten geven aan, dat gemeente Lisse in het verleden heeft nagelaten voldoende sociale huurwoning te realiseren op andere locaties in Lisse, waardoor er nu een onevenredige concentratie van sociale huurwoningen (meer dan 300 wooneenheden) op een veel te klein oppervlakte worden gerealiseerd. Prestatienormen en de slechte financiële positie van de gemeente prevaleren boven leefbaarheid voor bestaande bewoners. Zonder verdere plannen van de gemeente kan de enorme concentratie van sociale huurwoningen in de toekomst tot onrust en overlast leiden. Gemeente Lisse heeft geen plannen uitgewerkt hoe voor bestaande bewoners deze problemen kunnen worden voorkomen.	De Gemeente Lisse staat voor een grote opgave op gebied van woningbouw, om in de huidige behoefte te voorzien. Vanuit de regionale woonagenda wordt gevraagd tot 2030 het aandeel sociale huur te vergroten naar 30%, ook neemt de vraag naar en gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning toe. Op dit moment ligt het aandeel sociale huur in Lisse met 28% hoger dan gemiddeld andere gemeenten binnen Holland Rijnland. De aanname dat de gemeente Lisse heeft nagelaten in het verleden waar mogelijk sociale huur te realiseren lijkt hierdoor niet onderbouwd. In prestatieafspraken tussen de gemeente Lisse en Stek zijn afspraken gemaakt om de bijkomende complicaties tegen te gaan. Door medewerkers met signaleringsfuncties, wijk-GGD-er of wijkagenten de sociale huurwijken te laten monitoren en signalen snel op te pikken en terug te koppelen.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Conclusie: deze zienswijze is ongegrond.		

4 Wijzigingen bestemmingsplan

Het gedeeltelijk inwilligen van de zienswijze van de overlegpartner heeft de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan tot gevolg:

Toelichting:

Op pagina 13, onder het kopje “Water & klimaatadaptatie” wordt de zin: “*Het gebied is niet kwetsbaar voor droogte en is geen risicogebied voor overstromingen.*” verwijderd.

Bijlage bij de toelichting:

Bijlage 4: “Memo duurzaamheid”. Op pagina 4 van de memo wordt de zin: “*Het gebied is niet kwetsbaar voor droogte en is geen risicogebied voor overstromingen.*” verwijderd.

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

Bezonningsstudie Frans Halsstraat 6, Lisse - variant

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

STEK Wonen

Documentnaam:

1370-STEK-bezonningsstudie-variant

Wijzigingsdatum:

31 augustus 2022

Inleiding

Aan de Frans Halsstraat te Lisse wordt gewerkt aan plannen voor de sloop van een vacant gekomen schoolgebouw en de nieuwbouw van woningen. Daarvoor is een bestemmingsplan in voorbereiding op basis van een bouwplan. Deze bezonningsstudie is opgesteld naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en laat niet dat bouwplan zien, maar een variant, waarbij het volume gedraaid is.

Bezonningsstudie

In een schematisch 3D-model zijn de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan weergegeven. Dit volume is geplaatst in een 3D-model van de omgeving, waarin de bebouwing en de bomen (conform de bomenstudie) zijn opgenomen.

Met dit 3D-model is inzichtelijk gemaakt wat de nieuwbouw voor effect heeft op de bezonning, vergeleken met de situatie zoals die is na de sloop

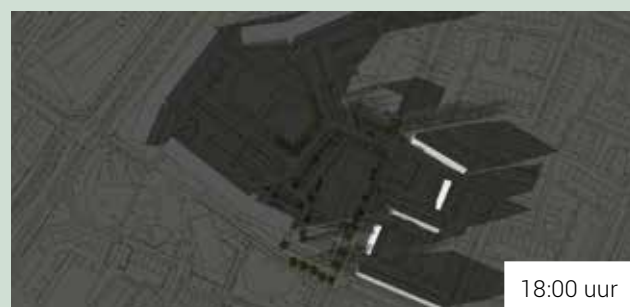
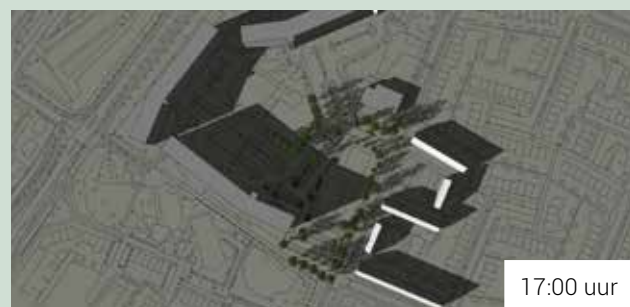
van het bestaande schoolgebouw. Om een volledig beeld te geven is dit gedaan op verschillende momenten in het jaar (gemiddelde dagen 21 maart en 21 september en de langste dag 21 juni) en op verschillende tijdstippen op de dag.

Programmatuur en uitgangspunten

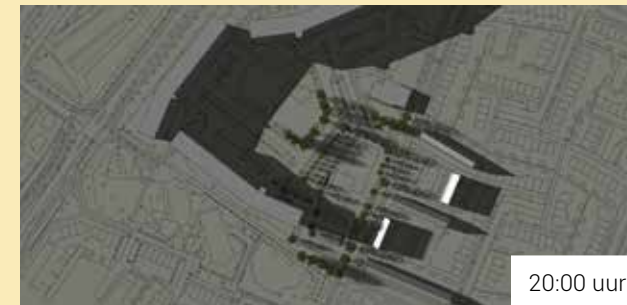
- Programmatuur: Sketchup 2021, schematisch 3D-model;
- Coördinatenstelsel: EPSG 28992, Amersfoort / Rijksdriehoekstelsel;
- Tijdzone: MET/CET (UTC +1);
- Er is geen rekening gehouden met verschillen in maaiveldhoogte, omdat het effect op de bezonning verwaarloosbaar is.

Situatie na sloop schoolgebouw

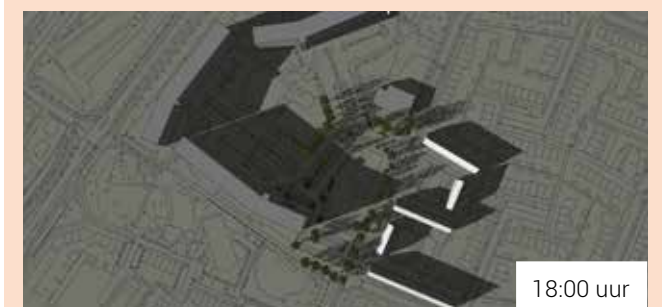
21 maart



21 juni



21 september



Volume variant gedraaid

21 maart



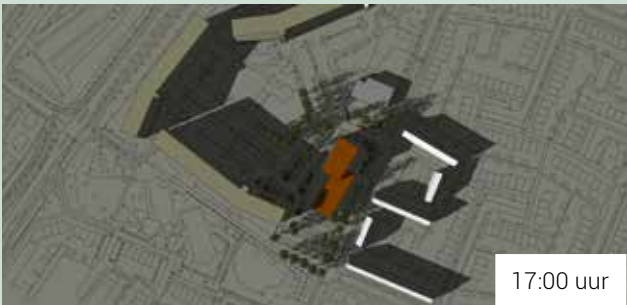
10:00 uur



12:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



18:00 uur

21 juni



10:00 uur



12:00 uur



15:00 uur

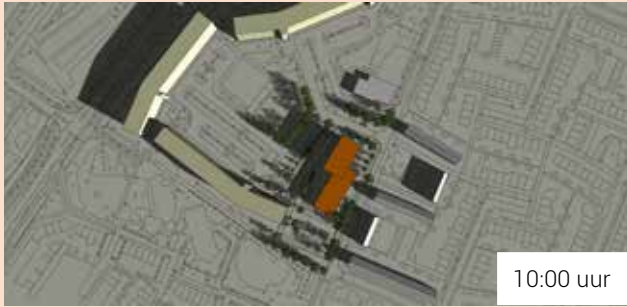


17:00 uur



18:00 uur

21 september



10:00 uur



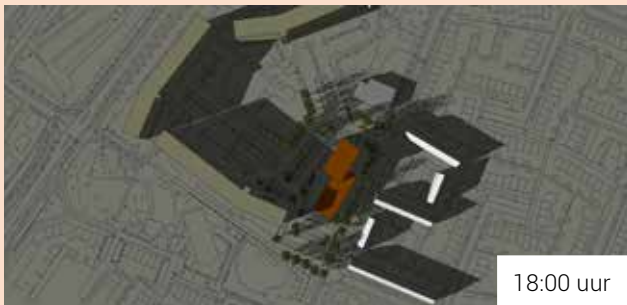
12:00 uur



15:00 uur



17:00 uur



18:00 uur