

Nota van beantwoording zienswijzen
tevens
Nota van wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
"Vuursteeglaan Zuid"

*Datum: 12 december 2023
Opsteller: Domein Ruimte
Zaaknummer: Z-22-273500*

1. Inleiding

De plannen van Timpaan voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuiden van de Vuursteeglaan zijn in 2022 gepresenteerd aan omwonenden. Op 6 juli 2022 is er een (eerste) inspraakavond gehouden, op 8 november 2022 volgde een tweede avond. Tijdens deze avonden is het plan gepresenteerd en was er ruimte om reacties achter te laten. Daarnaast zijn voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan door Timpaan en gemeente meerdere gesprekken gevoerd met direct omwonenden over het plan. Naar aanleiding van de inspraakavonden en de gesprekken met omwonenden zijn er inspraakreacties ingediend op het concept ontwerpbestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid. De inspraakreacties zijn verwoord in een inspraakreactienota die onderdeel uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan.

De inspraakreacties zijn gebruikt bij het opstellen en verbeteren van het ontwerpbestemmingsplan. Omwonenden zijn begin april 2023 per brief op de hoogte gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid lag van donderdag 13 april tot en met woensdag 24 mei 2023 ter inzage.

Vanaf de presentatie van het eerste concept ontwerpbestemmingsplan is er sprake geweest van participatie waarbij belanghebbenden in een vroegtijdig stadium zijn betrokken bij de besluitvorming over dit project en reacties kenbaar hebben kunnen maken. Er is intensief overleg geweest met de omwonenden om tot een optimale balans in het plan te komen.

Zienswijzen

Er zijn naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid door 8 omwonenden zienswijzen ingediend. Op het ontwerp besluit hogere waarde zijn 4 zienswijzen ontvangen. Sommige zienswijzen zijn door meerdere personen gezamenlijk ingediend of medeondertekend. De zienswijzen worden door middel van deze nota van zienswijzen beantwoord. In het eerste deel van de nota van zienswijzen worden algemene zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, die door meerdere reclamanten zijn ingediend, behandeld, daarna volgen de zienswijzen per reclamant. Vervolgens worden de zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere waarde behandeld.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan als gevolg van de ingekomen zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen alsmede vanwege ambtshalve aanpassingen. Het bestemmingsplan wordt daarom gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan t.a.v. de volgende onderdelen:

Verbeelding

Ambtshalve wijzigingen:

1. Bouwvlak is vergroot voor het blok voor de 21 sociale huurwoningen bij de fietstunnel. De bouwhoogte blijft gelijk op 10 meter. Dit n.a.v. de gesprekken met de woningcorporatie. Tevens is de bestemming Tuin toegevoegd als bestemming op de plankaart bij dit bouwblok vanwege mogelijkheid voor terrassen en tuinen op de begane grond.

2. De twee vrijstaande woningen, bij het blok voor de 21 sociale huurwoningen aan de noodontsluiting, zijn levensloopbestendige twee-onder-één-kap woning geworden met een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter.
3. Diverse wijzigingen in o.a. de bestemming verkeer en groen om deze aan te laten sluiten bij de actuele inrichting openbare ruimte.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

4. Verlaging van de bouwhoogte van de twee blokken beneden- en bovenwoningen (deel wonen gestapeld) van 11 meter naar 9,5 meter. Verdieping van het bouwvlak aan de achterzijde met 1 meter (ten nadelen van de tuin).
5. Diverse veranderingen aan het programma aan de zijde Heereweg door omzetting van geschakelde vrijstaande naar twee-onder-één-kap en levensloopbestendige vrijstaande woningen alsmede een twee-onder-één-kapper naar (levensloopbestendige) vrijstaande woningen
6. Verlaging van de eerste woningen aan de zijde van de Heereweg door het toepassen van twee levensloopbestendige vrijstaande woningen met een goothoogte van 3,5 meter en bouwhoogte van 8,5 meter.
7. Draaiing van de vrijstaande woningen aan de Vuursteeglaan t.b.v. verbeteren privacy naastgelegen bestaande woning Vuursteeglaan 5. Bouw- en goothoogte blijft gelijk.
8. Toevoeging van de bestemming water, t.b.v. waarborging huidige sloot tussen plangebied en Heereweg 308.
9. Toevoeging van de bouwaanduiding bijgebouw 1 bij de levensloopbestendige woning met een bouwhoogte van 3,5 meter.
10. Toevoeging van de bouwaanduiding bijgebouw 2 bij de beneden- en bovenwoningen (deel wonen gestapeld) met een bouwhoogte van 3 meter t.b.v. clustering bergingen.
11. Aanpassing van de bestemming groen naar tuin (geen bouwwerken toegestaan m.u.v. erfafscheidingen) ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van deze percelen in relatie tot eventuele verkoop aan de bewoners Heereweg 310 t/m 318.

Regels

1. Aan artikel 1 zijn diverse begrippen toegevoegd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan o.a. 'sociale huurwoning'.
2. Ambtshalve wijziging: artikel 3 groen: planregels toegevoegd voor het mogelijk maken van afvalinzameling binnen deze bestemming.
3. Bestemming tuin is toegevoegd aan planregels (artikel 4).
4. Bestemming water is toegevoegd aan planregels (artikel 6).
5. Artikel 7 wonen
 - Wijziging bestemmingsomschrijving n.a.v. aanpassing in woonprogramma;
 - Toevoeging van artikel 7.1.1 woningdifferentiatie ter borging van de 25% sociale huur;
 - Toevoeging planregel met aanduiding bijgebouw- 1;
 - Toevoeging planregel met aanduiding bijgebouw- 2;
 - Artikel 7.4.1. de voorwaardelijke verplichting van het hogere waarde besluit is tekstueel aangepast. Er staat nu o.a. expliciet benoemd dat er voldaan dient te worden aan de voorwaarden van het hogere waarde besluit.

Toelichting

1. Paragraaf 2.3 is geactualiseerd n.a.v. nieuw woningbouwprogramma
2. Wijziging afbeeldingen paragraaf 2.3 als gevolg van wijzigingen in het bouwprogramma.
3. Het onderdeel verkeer en parkeren in paragraaf 2.3 is aangepast, de maximaal planologisch scenario is toegevoegd en het verkeersonderzoek is geüpdatet n.a.v. het nieuwe woningbouwprogramma.
4. De paragraaf geluid 4.2 is aangepast n.a.v. het aangepaste akoestische onderzoek. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd vanwege de wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet van het plan t.o.v. het ontwerp (n.a.v. de zienswijzen en overleg met omwonenden).
5. Paragraaf bedrijven en milieuzonering is aangepast en meer specifiek de onderbouwing over het niet voldoen aan de richtafstand van de Volksuniversiteit inclusief nadere onderbouwing waarom sprake is van goede ruimtelijke ordening.
6. Er is een aangepast stikstofonderzoek uitgevoerd met de nieuwste Aeries.
7. Paragraaf 4.7. verkeer is herschreven en aangepast op de twee scenario's reëel en worstcase.
8. De waterparagraaf is aangepast met een actualisatie van de berekening verhard en onverhard oppervlak.
9. Paragraaf 5.2 de opbouw van de regels is aangepast ten gevolge van de toevoeging van enkele bestemmingen o.a. water en tuin.

Zienswijzen:

Nr.	Naam	Plaats
1	Reclamant 1	Lisse
2	Reclamant 2	Lisse
3	Reclamant 3	Lisse
4	Reclamant 4	Lisse
5	Reclamant 5	Lisse
6	Reclamant 6	Lisse
7	Reclamant 7	Lisse
8	Reclamant 8	Lisse

Indieners	Zienswijze	Beantwoording
	Men is het niet eens met de gevolgde procedure, de kaders waarbinnen ontwikkelaar mocht handelen zijn onbekend. Participatie is door ontwikkelaar opgezet en uitgevoerd, gemeente was (te) faciliterend. Gemeente had actief contact moeten zoeken met belanghebbenden. Participatiebeleid is niet vastgesteld. Het proces was onzorgvuldig, de communicatie met de ontwikkelaar en de gemeente verliep niet goed.	Procedure en participatie Het college heeft getracht om het proces zo zorgvuldig mogelijk te doorlopen. Zo zijn belanghebbenden vroegtijdig betrokken en is in een vroeg stadium ruimte geweest voor inspraak/participatie zoals bedoeld in de aankomende Omgevingswet. Hierbij is de initiatiefnemer/ontwikkelaar verantwoordelijk voor de participatie en toetst de gemeente of er voldoende mogelijkheid is geweest voor inspraak. De gemeente Lisse is van mening dat hiervan sprake is. De participatie heeft plaatsgevonden in de vorm van meerdere bredere bijeenkomsten en één op één gesprekken (zowel met de ontwikkelaar als met de gemeente) waarbij er uitvoerig ruimte is geweest voor inspraak. Er zijn ook tussentijdse wijzigingen doorgevoerd n.a.v. deze inspraakmomenten, zowel voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan als daarna. Tevens zijn er meerdere brieven verstuurd naar omwonenden over het plan en de procedure om omwonenden voldoende te informeren over de stappen gedurende het proces. Tot op heden zijn op de volgende data de genoemde communicatiemiddelen ingezet m.b.t. het plan: 1. Juni 2022 brief Timpaan aankondiging project en eerste inspraakbijeenkomst 6 juli 2022 op het gemeentehuis inclusief presentatie (tevens online beschikbaar). 2. Juni 2022 persbericht gemeente Lisse met aankondiging inspraakbijeenkomst Vuursteeglaan Zuid. 3. Juli 2022 opzetten projectpagina door Timpaan met mogelijkheid tot ontvangen van een nieuwsbrief alsmede publicatie van de stukken behorende bij de participatie. 4. Juli 2022: eerste inspraakbijeenkomst met presentatie van de stedenbouwkundige studie en ruimte voor reactie. 5. Oktober 2022 brief Timpaan, uitnodiging tweede inspraakbijeenkomst op het gemeentehuis. 6. November 2022: tweede inspraakbijeenkomst met toelichting op de wijzigingen

		in het plan en ruimte voor reactie. 7. December 2022: persbericht ondertekening anterieure overeenkomst tussen Timpaan en de Gemeente Lisse. 8. April 2023: brief gemeente over ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan inclusief inspraak reactienota. 9. Juli 2023: brief Timpaan over vervolgstappen bestemmingsplan. 10. September 2023: uitnodiging en inspraakavond zienswijzen met toelichting op de wijzigingen in het plan en ruimte voor reactie n.a.v. de zienswijzen. Er zijn sinds medio 2022 t/m eind 2023 regelmatig één op één gesprekken gevoerd met de belangrijkste stakeholders en direct omwonenden door zowel Timpaan als de gemeente, deels apart en deels gezamenlijk, voor het ontwerpbestemmingsplan in procedure werd gebracht alsmede tijdens deze procedure. Om op die manier voldoende alle belangen te wegen om tot een optimale balans in het plan te komen. Bij bestemmingsplannen zoals voorliggend bestemmingsplan wordt getoetst aan vereisten voor participatie op basis van de huidige wetgeving. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierover vastgelegd dat in de toelichting van een ontwerpbestemmingsplan een beschrijving moet zijn opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. In het ontwerpbestemmingsplan voor Vuursteeglaan Zuid is dit opgenomen onder paragraaf 6.2 (maatschappelijke uitvoerbaarheid) van de toelichting en bijlage 14 (nota van inspraak). Kaders Voorafgaand en gedurende de procedure heeft Timpaan haar plannen afgestemd op de beleidsmatige kaders van de gemeente Lisse en wettelijke kaders voor woningbouwontwikkelingen. De ontwikkeling van deze woonwijk ten zuiden van de Vuursteeglaan zal moeten voldoen aan het gemeentelijk beleid zoals het Woonprogramma Lisse 2020-2024, het gemeentelijke parkeerbeleid en de eisen voor de inrichting van de openbare ruimte. Stedenbouwkundig is bepaald om maximaal 3 bouwlagen toe te staan om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Deze kaders hebben de gemeente Lisse en Timpaan vastgelegd in een anterieure
--	--	--

		overeenkomst.
	Verkeer en parkeren	Beantwoording
	Het opnieuw uitgevoerde onderzoek was niet in de juiste tijd. Scholen, Volksuniversiteit en sportvelden waren niet open. Het was mooi weer tijdens de metingen. Gevolgen verkeersbewegingen Achterweg op Kruispunt Heereweg-Laan van Rijckevorsel is niet meegenomen. Fietsverkeer van en naar de sportvelden is niet betrokken.	Voor de ontwikkelingen Lindenhof, Nieuw Trompenburg en Vuursteeglaan Zuid in Lisse heeft Roelofs in 2021 verkeersonderzoek uitgevoerd (R01-D03-71019213-rvn3, 23 september 2021). Uit dit verkeersonderzoek blijkt dat het aantal motorvoertuigen per dag op de Achterweg en de Vuursteeglaan passend zijn voor dit type weg (erftoegangsweg met een verblijfsfunctie). Dit geldt ook in de toekomstige situatie na de realisatie van zowel Lindenhof, Nieuw Trompenburg als Vuursteeglaan Zuid. Vanuit de omgeving is er twijfel of de wegen wel voldoende capaciteit hebben om de toekomstige verkeersstroom goed te verwerken. De omgeving blijft stellen dat het onderzoek en de tellingen vanwege corona een verkeerde afspiegeling geven van de werkelijkheid. De gemeente en de ontwikkelaar delen deze mening niet. Wel heeft de ontwikkelaar wat willen doen met deze zorg. Daarom zijn op twee locaties nieuwe tellingen van autoverkeer uitgevoerd. Het tweede onderzoek in 2022 (N02-D03-71030223-BTT, 10 november 2022) laat zien dat er een minimaal verschil is tussen de gemeten verkeersbewegingen in 2021 en 2022 en bevestigt daarmee de uitkomsten van het eerste onderzoek als representatief. Aanvullend is gekeken naar de maximale planologische situatie conform het vast te stellen bestemmingsplan, welk onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting. Op verzoek van omwonenden zijn de metingen tijdens het tweede onderzoek ook met 2 weken verlengd, zodat een voldoende lange representatieve meetperiode na de schoolvakanties van toepassing was. Het onderzoek duurde vier weken, van 19 augustus t/m 16 september 2022. De scholen waren vanaf 22 augustus 2022 open. Door omwonenden blijft aangevoerd worden dat de volksuniversiteit op dat moment nog niet open was. De extra verkeersbewegingen op basis van de bij de Volksuniversiteit opgevraagde bezoekersaantallen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan meegenomen in de berekening voor de totale verkeersaantallen. Deze extra verkeersbewegingen zorgen niet voor een andere conclusie van het verkeersonderzoek. Er is voldoende restcapaciteit op de Achterweg en Vuursteeglaan om de

		verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie goed te kunnen uitvoeren. Ook de wegen rond het plangebied kunnen het extra verkeer voldoende afwikkelen. Aanpassing parkeersituatie Conclusie van het eerste verkeersonderzoek is dat er een knelpunt op de Vuursteeglaan kan ontstaan in het gedeelte vanaf de Heereweg tot aan de toekomstige inrit naar Nieuw Trompenburg. Er wordt hier regelmatig aan beide zijden geparkeerd, waardoor de rijbaanbreedte soms (te) smal is. Door het parkeren aan twee zijden is de Vuursteeglaan volgens de geldende richtlijnen niet geschikt als tweerichtingsverkeer voor fietsers en gemotoriseerde voertuigen. In combinatie met het aantal verkeersbewegingen ontstaan er veiligheidsrisico's als fietsers een tegemoetkomend voertuig willen passeren. Een bijkomende factor is dat dit gedeelte ook wordt gebruikt door uitrukkende politievoertuigen. Er is voor gekozen om straks aan één zijde, de zuidzijde, van de gehele Vuursteeglaan een parkeerverbod in te stellen. Hiermee kunnen de genoemde conflictsituaties worden voorkomen en voldoet daarmee het profiel van de Vuursteeglaan aan de geldende richtlijnen voor tweerichtingsverkeer voor fietsers en gemotoriseerde voertuigen. Fietsers en gemotoriseerde voertuigen kunnen elkaar veilig passeren. Ook zorgt deze verkeersmaatregel voor een betere doorstroming van het verkeer. Het tweerichtingsverkeer kan hierdoor blijven bestaan, maar met minder blokkades van geparkeerde auto's dan in de huidige situatie soms het geval is. Deze maatregel is dan ook de meest effectieve oplossing om het knelpunt op de Vuursteeglaan op te lossen, waardoor de verkeerssituatie juist zal verbeteren. Het parkeerverbod aan de zuidzijde van de Vuursteeglaan – om de doorstroming en veiligheid te verbeteren - zal plaatsvinden zodra de woningen in Nieuw Trompenburg maar ook in de ontwikkeling Vuursteeglaan Zuid gerealiseerd zijn. Zie ook hieronder de tekst over het compenseren van te vervallen parkeerplaatsen. Compensatie parkeerplaatsen Met de hiervoor genoemde oplossing vervallen er parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Vuursteeglaan. Deze worden gecompenseerd nabij de Vuursteeglaan. Op basis van
--	--	---

		het maatgevende moment waarin de hoogste bezetting van deze parkeerplaatsen is geconstateerd blijkt uit het verkeersonderzoek dat er in dit geval (minimaal) 14 parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden. Daarnaast blijkt uit het verkeersonderzoek dat er nog 2 parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden vanwege de nieuwe inrit voor Nieuw Trompenburg. Totaal gaat het om 16 te compenseren parkeerplaatsen. Deze 16 te compenseren parkeerplaatsen zijn als volgt verdeeld over de aangrenzende ontwikkelingen: 7 parkeerplaatsen te compenseren in Nieuw Trompenburg en 9 parkeerplaatsen te compenseren in Vuursteeglaan Zuid. Beide plannen voorzien hierin. Kruispunt Heereweg – Laan van Rijckevorsel De Heereweg en het kruispunt met de Laan van Rijckevorsel blijven ongewijzigd. Door het plan Vuursteeglaan Zuid zullen er meer verkeersbewegingen plaatsvinden op de Heereweg en het kruispunt met de Laan van Rijckevorsel. De Heereweg is een gebiedsontsluitingsweg en als zodanig ingericht. De Heereweg heeft voldoende restcapaciteit om deze extra verkeersbewegingen goed te kunnen afwikkelen.
	Wijzigingsbevoegdheid Er is geen aansluiting bij de wijzigingsbevoegdheid die er op lag. Teveel woningen Bij Nieuw Trompenburg komen 64 woningen en dit is ongeveer even groot. Er worden te veel woningen gebouwd op een te kleine oppervlakte. In de wijzigingsbevoegdheid in het vorige plan waren nog maximaal 60 woningen	Op een deel van het plangebied ligt een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan Lisse Dorp 2010. Er wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, omdat deze onvoldoende aansluit bij de huidige (woon)beleidsambities van de gemeente Lisse, en omdat het totale gebied dat Timpaan ontwikkelt groter is dan het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ligt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het opstellen van een geheel nieuw bestemmingsplan daarom wenselijk c.q. noodzakelijk. Wel is getracht vanuit stedenbouwkundig oogpunt aan te sluiten bij een gelijksoortig woonmilieu zoals beoogd in de wijzigingsbevoegdheid (maximaal 3 bouwlagen). Er is geprobeerd in het gebied van de wijzigingsbevoegdheid rekening te houden met het aantal en de verschijningsvorm van de woningen. Zo zijn er voornamelijk grondgebonden woningen voorzien en hebben de beneden/bovenwoningen eenzelfde bouwhoogte en uitstraling als een eengezinswoning gekregen. De wijzigingsbevoegdheid gaat uit van maximaal 60 woningen binnen het wijzigingsgebied over een oppervlak van circa 1,48 hectare. Het aantal woningen per hectare in de wijzigingsbevoegdheid is

	toegestaan, dat worden er nu 82. Er worden ook meer woningen gebouwd dan in plangebied Trompenburg, dat ongeveer even groot is. Ook het type woningen strookt niet met de wijzigingsbevoegdheid.	daarmee circa 40,5 woningen per hectare. Het aantal woningen binnen het wijzigingsgebied in voorliggend bestemmingsplan bedraagt 53 woningen en het oppervlak van het gebruikte gebied met de wijzigingsbevoegdheid bedraagt circa 1,31 hectare. Het aantal woningen per hectare binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid gelegen gronden in dit bestemmingsplan komt daarmee op circa 40,5 woning per hectare. Dit komt overeen met het aantal woningen per hectare in de wijzigingsbevoegdheid. Verder sluit het programma zoveel mogelijk aan met hetgeen beoogd binnen de wijzigingsbevoegdheid (geen hoogbouw). De totale oppervlakte van voorliggend bestemmingsplan bedraagt circa 1,79 hectare. In het bestemmingsplan zijn maximaal 82 woningen voorzien, wat betekent dat het aantal woningen per hectare voor de totale oppervlakte van het bestemmingsplan uitkomt op circa 45,8 woningen per hectare. In het gedeelte buiten de wijzigingsbevoegdheid is het aantal woningen per hectare iets hoger omdat hier een appartementengebouw met kleinere sociale huurwoningen voorzien is. Het bestemmingsplan houdt hiermee voldoende rekening met hetgeen omwonenden vanuit de wijzigingsbevoegdheid konden verwachten, waarbij ook wordt voldaan aan de gemeentelijke (woon)beleidsambities, zoals het realiseren van voldoende sociale huur en middeldure koop of huurwoningen. De wijzigingsbevoegdheid stelt dat er uitsluitend vrijstaande woningen, geschakelde woningen, twee-onder-één-kap- woningen en/of rijwoningen gebouwd mogen worden. Zoals bovenaan in deze reactie aangegeven wordt mede om deze reden geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Om ook het gemeentelijk woonbeleid toe te kunnen passen wordt een breder pakket aan woontypologieën in Vuursteeglaan Zuid gerealiseerd waarmee wordt afgeweken van de in de wijzigingsbevoegdheid opgegeven typologieën. Dit is de voornaamste reden om een normale bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Er is verder uitvoerig overleg geweest met stedenbouw, welstand en de vakafdelingen over de plannen en de haalbaarheid daarvan. Gelet op bovenstaande is de gemeente van mening dat er in het voorliggende bestemmingsplan met maximaal 82 woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening met een bij de omgeving passende ruimtelijke inpassing.
--	---	--

	Zienswijze	Beantwoording
Reclamant 1	a) Omwonenden zijn niet op de hoogte gesteld van de privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar; de anterieure overeenkomst is niet overlegd.	Het is niet gebruikelijk dat de precieze inhoud van anterieure overeenkomsten bij dergelijke ontwikkelingen wordt gedeeld. Een anterieure overeenkomst bevat privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Wel is het wettelijk gezien verplicht kenbaar te maken dat de gemeente een anterieure overeenkomst is aangegaan en hiervan een zakelijke beschrijving te publiceren waarin op hoofdlijnen de inhoud van de overeenkomst wordt omschreven. Artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening zegt: Binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de wet leggen burgemeester en wethouders een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage. De zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van Vuursteeglaan Zuid heeft van 21 december 2022 tot en met 31 januari 2023 ter inzage gelegen. Dit is kenbaar gemaakt door middel van publicatie in het LisserNieuws op 20 december 2022.
	b) De gemeente is onvoldoende betrokken geweest bij het participatietraject, dit traject is volledig door de ontwikkelaar uiteengezet.	Zie de reactie onder 'participatie'. Zowel de ontwikkelaar als de gemeente hebben uitvoerig overleg gehad met omwonenden / belanghebbenden inzake de ontwikkelingen op de Vuursteeglaan Zuid te Lisse. Er zijn mede op basis van de gemaakte opmerkingen ook aanpassingen gedaan aan het plan voor en nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De gemeente en ontwikkelaar delen deze mening niet.
	c) De aanpalende gronden van twee eigenaren zijn niet in het plan betrokken, hierdoor lijden deze eigenaren schade.	Voor zover schade / waardedaling van de woning, als gevolg van het bestemmingsplan, verondersteld wordt, kan beroep worden gedaan op de planschaderegeling als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een planschadevergoedingsverzoek kan worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid. Hiervoor heeft de gemeente de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Lisse 2008 opgesteld. Om te bepalen of schade aan de orde is, zal dan een planologische vergelijking gemaakt worden tussen de mogelijkheden van het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010, vastgesteld door de gemeenteraad Lisse d.d. 27-10-2011, versus het bestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid. Aan de hand van criteria uit de jurisprudentie bepaalt een onafhankelijke deskundige de waardevermindering als

		gevolg van de nieuwe planologische situatie ten opzichte van de oude. De gronden van de genoemde eigenaren maken inderdaad geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De grondeigenaren hebben namelijk geen afspraken gemaakt met de ontwikkelaar om deel te nemen aan de ontwikkeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid. Zodra ontwikkelaar de juridische beschikking had over de gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft zijn zij en de gemeente in overleg getreden met deze twee eigenaren. Zie ook punt 7e.
	d) Het plan is in strijd met redelijke eisen van welstand.	Het plan dat ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid is tijdens informeel vooroverleg voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige en de gemeentelijke welstand. Er zijn meerdere gesprekken geweest met de stedenbouwkundige en welstand welke hebben geleid tot aanpassingen aan het plan, resulterend in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Stedenbouw en welstand zijn akkoord met de huidige invulling van het plan. Daarnaast is voor deze ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke als welstandskader dient voor dit bestemmingsplan. Nadere gedetailleerde uitwerking van de woningen en openbare ruimte zal voorafgaand aan de vergunningverlening formeel ter goedkeuring worden voorgelegd aan welstand en de vakafdelingen van de gemeente. Er is naar mening van de gemeente geen sprake van een strijd met redelijke eisen van welstand.
	e) Er wordt te hoog gebouwd wat leidt tot afname van bezonning in de achtertuin van indiener en beperking van uitzicht.	Stedenbouwkundig is bepaald om maximaal 3 bouwlagen toe te staan om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De hoogte van de bebouwing sluit tevens aan bij hetgeen te verwachten was vanuit de wijzigingsbevoegdheid en gangbaar is bij nieuwbouwwijken. Daarnaast is er een ruime afstand vanaf de erfgrans aangenomen om de afname van bezonning te beperken. De afstanden tot de naastgelegen percelen zijn daarmee groot genoeg om sprake te zijn van een goede ruimtelijke inpassing / goede ruimtelijke ordening, ook conform de hiervoor geldende normen (TNO norm bezonning). Eerder is met omwonenden ook een bezonningsstudie gedeeld die bovenstaande onderschrijft, welke is geactualiseerd n.a.v. de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan en is toegevoegd als bijlage aan het vast te stellen bestemmingsplan. Na het ontwerpbestemmingsplan is door ontwikkelaar tegemoet gekomen aan deze

		zienswijze en zijn de twee eerste woningen grenzend aan de achtertuin van de Heereweg 310 t/m 318 verlaagd. Dit zijn levensloopbestendige woningen geworden met 1 bouwlaag en een kap. De hoogte hiervan is 2,5 m lager (nu 8,5 meter). Ook bij de beneden- en bovenwoningen is de kap met 1,5 meter verlaagd (nu 9,5 meter).
	f) Het is onduidelijk wat er nu precies gaat worden gebouwd omdat tekeningen (bijv. in par. 2.3 van plantoelichting) niet overeenkomen met de verbeelding.	Er zijn per ongeluk oude afbeeldingen blijven staan in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, dit is aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan met de huidige stand van zaken. Deze afbeeldingen gaven een onjuiste weergave van de impressie en sfeer van de te bouwen woningen. Huidige beelden geven dit wel. De verdere uitwerking van de woningontwerpen moet nog plaatsvinden en zal inzichtelijk zijn wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. In het bestemmingsplan worden alleen de maximale bouwmogelijkheden zoals bouwvlakken, massa en bouwhoogtes vastgelegd. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was toen wel juist.
	g) Het is onduidelijk hoe wordt opgetreden indien privaatrechtelijke afspraken tussen ontwikkelaar en omwonenden niet worden nageleefd.	Privaatrechtelijke afspraken tussen bijvoorbeeld ontwikkelaar en omwonenden vallen buiten het bestemmingsplan dat een publiekrechtelijke aangelegenheid is. Indien privaatrechtelijke afspraken tussen ontwikkelaar en omwonenden niet nagekomen worden zullen partijen op basis van het Burgerlijk Wetboek daar onderling op aanspreekbaar zijn, de gemeente is daarin dan geen partij.
	h) Er worden te veel woningen gebouwd op een te kleine oppervlakte. In de wijzigingsbevoegdheid in het vorige plan waren nog maximaal 60 woningen toegestaan, dat worden er nu 82. Er worden ook meer woningen gebouwd dan in plangebied Trompenburg, dat ongeveer even groot is.	Zie eerdere reactie bij de wijzigingsbevoegdheid.
	i) De afstand tot de randweg is te kort. Dit moet 40 m bedragen, zoals in het vorige bestemmingsplan. De korte afstand leidt tot knelpunten m.b.t. fijnstof, veiligheid en geluid.	In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de omgevingsaspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid. Gemotiveerd is waarom deze aspecten geen belemmering vormen voor de woningbouwontwikkeling en waarom er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de wettelijke grenswaarden zoals is beargumenteerd in de

		paragraaf over luchtkwaliteit. In de paragraaf externe veiligheid en de in bijlage 11 opgenomen notitie externe veiligheid is uitvoerig ingegaan op de veiligheid in het plangebied in relatie tot de randweg. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering, omdat het om een 50 km/ uur weg gaat binnen de bebouwde kom. Hiervoor hoeft geen verantwoording van het plaatsgebonden risico gegeven te worden. Het groepsrisico vormt ook geen beperking. In bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt dat zowel de personendichtheid in het plangebied als het aantal transporten met gevaarlijke stoffen te laag zijn om 10% van de oriëntatiewaarde te overschrijden. Dat betekent dat het risico op een ongeval of ramp met ernstige gevolgen verwaarloosbaar is. Daarnaast wordt de veiligheidsregio door de gemeente de gelegenheid geboden om te adviseren over de veiligheid en zullen de gemeente en ontwikkelaar deze adviezen gebruiken om de veiligheid binnen het plangebied zo optimaal mogelijk te maken. Dat is ook in dit geval gebeurd. De Omgevingsdienst West-Holland heeft ingestemd met de beargumentering over luchtkwaliteit en externe veiligheid. Het plan voldoet aan de wettelijke eisen. Als laatste is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen vanwege wegverkeerslawaai van de Randweg. Hieruit is gebleken dat voor enkele woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Dat geldt voor de appartementen in de noordwesthoek van het plangebied en voor de woningen in de 1e lijn parallel aan de Randweg. Voor de overige woningen wordt er voldaan aan de voorkeurswaarde. Voor deze woningen worden akoestische maatregelen getroffen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Door het nemen van deze akoestische maatregelen kan middels een hogere waarde besluit een hogere belasting op de gevel worden toegestaan.
	j) Er wordt onvoldoende aangesloten bij de wijzigingsvoorwaarden uit het vorige plan.	Zie reactie bij de wijzigingsbevoegdheid.
	k) De berekende parkeerbehoefte en verkeerstoename trekt indienen in twijfel. Het plan leidt tot sanering van parkeerplaatsen aan	Zie reactie bij verkeer en parkeren. De scholen waren niet gesloten, de extra informatie die opgevraagd is bij de volksuniversiteit over hun bezetting op drukke avonden leidt niet tot een andere conclusie. Er is voldoende restcapaciteit op de Achterweg en de

	de Vuursteeglaan die in het plangebied moeten worden gecompenseerd. De verkeersgeneratie is in coronatijd berekend en niet representatief. De Volksuniversiteit is niet meegenomen. fietsverkeer van en naar de sportvelden is niet betrokken. De gevolgen voor de Heereweg en het kruispunt met de Laan van Rijckevorsel zijn niet betrokken.	Vuursteeglaan dat er na realisatie van Nieuw Trompenburg en Vuursteeglaan Zuid sprake is van een veilige en goede verkeersafwikkeling. Ook de wegenstructuur om de locatie heen kan veilig en goed het extra verkeer afwikkelen.
	l) De afwikkeling van (hemel)water is niet goed geregeld.	De watercompensatie van het plan is op orde en voldoende getoetst in dit stadium. Bij de aanvraag van de watervergunning wordt nogmaals getoetst door het Hoogheemraadschap alsmede is dit een onderdeel van de gesprekken tussen gemeente en ontwikkelaar inzake de inrichting openbare ruimte. Er is een haalbaar en uitvoerbaar plan wat betreft het punt (hemel)water. Nadere onderbouwing vindt u in paragraaf 4.8.2 van het bestemmingsplan.
	m) Er ontbreekt een uitgewerkt bomenplan.	Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen strekkende tot aanplant van genoemde bomen. De uitwerking van waar welke boom exact volgt in het inrichtingsplan van de openbare ruimte die tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt afgestemd. De exacte inrichting van de openbare ruimte maakt geen deel uit van een bestemmingsplan.
	n) De stikstofberekening is onvolledig.	De stikstofberekening voldoet aan de vereisten van de huidige wet en regelgeving. De wet vereist dat de stikstofuitstoot voor de bouw- en gebruiksfase van projecten inzichtelijk worden gemaakt middels de meest recente versie van Aerius-calculator. Er is een stikstofberekening voor de bouwfase en gebruiksfase uitgevoerd. Voor de berekening is uitgegaan van realistische uitgangspunten. De uitgangspunten van de berekening en de berekening zelf zijn beoordeeld door het toetsende orgaan, de Omgevingsdienst West-Holland, en akkoord bevonden. Uit de berekening blijkt dat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zullen optreden. De berekeningen zijn in bijlage 6 en 7 in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In Bijlage 5 is een uitgebreidere motivering opgenomen. Per 9 november 2023 is de stikstofberekening geactualiseerd. In het vast te stellen

		bestemmingsplan zit de nieuwste berekening. Ook uit deze berekening blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op de Natura 2000 gebieden. Verder is in deze berekening als extra toevoeging de verkeerscirculatie verhoogd als uit wordt gegaan van een worst-case scenario conform de regels uit het bestemmingsplan. Ook in dit geval blijkt dus dat er geen negatieve effecten zijn op de Natura 2000 gebieden.
		<u>Conclusie indiener 1</u> De zienswijze leidt wel tot aanpassingen in het plan
Indiener 2	a) Indiener verzoekt de afstand van de nieuwe woningen tot zijn tuin te vergroten, dit i.v.m. uitzicht.	Er is sprake van ruim voldoende afstand tot de erfgrens en achterzijde van de woning. Met indiener en andere indieners is gesproken over de in het plan aangrenzende bebouwing. In samenspraak is besloten om de maximale bouwhoogte van de aangrenzende woningen te verlagen met 2,5 meter (nieuwe bouwhoogte 8,5 meter). Hierdoor ontstaat er een vergelijkbare bouwhoogte als bij de bestaande woningen aan de Heerewegzijde. De woning komt hierdoor wel 1 meter dichterbij de tuin van indiener te staan, maar de afstand is nog steeds ruim voldoende. Voor de afscherming van de begane grondlaag is een erfafscheiding van maximaal 2 meter mogelijk tussen de nieuwe en bestaande woningen op basis van de daar geldende bestemmingen.
	b) Indiener vreest voor een afname van bezonning en privacy.	De privacy is met de afstanden tot de erfgrens en bestaande bebouwing voldoende gewaarborgd. Het eerder gedeelde bezonningsonderzoek toont aan dat er geen significante verslechtingen qua bezonning zijn t.o.v. de huidige situatie, welke is geactualiseerd n.a.v. de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan en is toegevoegd als bijlage aan het vast te stellen bestemmingsplan. Als extra tegemoetkoming aan deze zienswijze zijn bij het vast te stellen bestemmingsplan de twee eerste woningen grenzend aan de achtertuin van de Heereweg 310 t/m 318 verlaagd. Dit zijn levensloopbestendige woningen geworden met 1 bouwlaag en een kap. De hoogte hiervan is 2,5 m lager (bouwhoogte 8,5 meter) dan in het ontwerp bestemmingsplan.

		<u>Conclusie indiener 2</u> De zienswijze leidt wel tot aanpassingen in het plan
Indiener 3	a) Het ontwerpplan voorziet in een groene buffer langs de bestaande woningen. Het is indieners onduidelijk of deze buffer er daadwerkelijk gaat komen.	In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met een zone met de bestemming 'groen' grenzend aan de bestaande woningen aan de Heereweg. Deze is in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast naar de bestemming 'tuin'. Deze mag alleen ingericht en gebruikt worden als tuin. Bouwwerken zijn niet toegestaan. De exacte invulling is mede afhankelijk van wie deze strook in de toekomst in eigendom krijgt. Deze strook is door de ontwikkelaar aangeboden aan de huidige bewoners van Heereweg 310 t/m 318. De gemeente zal deze strook niet in eigendom nemen.
	b) De nok- en goothoogte van de nieuwe woningen zijn te groot. Ook de lengte is onaanvaardbaar. Dit leidt tot een aantasting van de bijzondere waarden van het lint Heereweg. Zichtlijnen worden aangetast. Indieners wensen de vrijstaande woningen als bungalows gebouwd te zien.	Stedenbouwkundig is bepaald om maximaal 3 bouwlagen toe te staan om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De hoogte van de bebouwing sluit tevens aan bij hetgeen te verwachten was vanuit de wijzigingsbevoegdheid en gangbaar is bij nieuwbouwwijken. Daarnaast is er een ruime afstand (dan wettelijk vereist) vanaf de erfgrans aangenomen om de afname van bezonning te beperken. De afstanden tot de naastgelegen percelen zijn daarmee groot genoeg om sprake te zijn van een goede ruimtelijke inpassing / goede ruimtelijke ordening. Desondanks is bij het ontwerpbestemmingsplan tegemoet gekomen aan deze zienswijze en zijn de twee eerste woningen grenzend aan de achtertuin van de Heereweg 310 t/m 318 verlaagd. Dit zijn levensloopbestendige woningen geworden met 1 bouwlaag en een kap. De hoogte hiervan is 2,5 m lager dan in het ontwerp bestemmingsplan.
	c) Het verkeersonderzoek is niet representatief. Er is onderzoek gedaan in augustus toen de scholen, sportvelden en volksuniversiteit dicht waren. Indieners wensen nader onderzoek in de herfstperiode (zie ook 1k).	Zie reactie bij verkeer en parkeren. De scholen waren niet gesloten, de extra informatie die opgevraagd is bij de volksuniversiteit over hun bezetting op drukke avonden leidt niet tot een andere conclusie. Er is voldoende restcapaciteit op de Achterweg en de Vuursteeglaan dat er na realisatie van Nieuw Trompenburg en Vuursteeglaan Zuid sprake is van een veilige en goede verkeersafwikkeling. In alle verkeersonderzoeken is rekening gehouden met de verkeersintensiteiten van de volksuniversiteit.
	d) Het is onduidelijk of voor het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan is opgesteld.	Zie reactie onder 1d.

	e) Er is in het ontwerp te weinig aandacht voor waar er dakkapellen mogen komen.	Het bouwen van dakkapellen is wettelijk geregeld in het Besluit omgevingsrecht. Een dakkapel is onder bepaalde voorwaarden (bouw)vergunningvrij te realiseren. In dit geval zijn er geen bijzondere ruimtelijke omstandigheden die maken dat het (vergunningsvrij-) bouwen van dakkapellen in het bestemmingsplan moet worden uitgesloten of beperkt. Gemeente en ontwikkelaar vinden verdere beperking hiervan niet noodzakelijk.
	f) Het is onduidelijk of en waar er water wordt aangelegd.	In het plan is rekening gehouden in het zoveel mogelijk opvangen van water op locatie. In de watervergunning wordt uiteindelijk de daadwerkelijke positie vastgelegd en vindt de finale toetsing plaats van de wateropgave conform de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap. In de situering en beelden is zichtbaar waar oppervlakte water en wadi's gepland staan. Op één specifieke plek, op de perceelgrens tussen 308 en het bouwplan zal de bestemming aangepast worden naar de bestemming "water", omdat andere onderdelen die mogelijk zijn in de bestemming "groen" daar onwenselijk zijn. Dit is aangepast op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.
	g) Het bestemmingsplan dient voor te schrijven dat erfafscheidingen groen worden aangelegd en dat schuttingen niet zijn toegestaan.	Het type erfafscheidingen hoort niet thuis in het bestemmingsplan. Regels voor erfafscheidingen staan in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Buren kunnen een erfafscheiding verder onderling regelen. Bij de inrichting van het plan zal tussen privé en openbaar gebied een groene afscheiding komen. Het beeldkwaliteitsplan geeft meer inzicht in het gewenste woonmilieu dat partijen voor ogen hebben.
	h) Onduidelijk is wat er wordt bedoeld met 'significante effecten' in het kader van stikstofuitstoot.	In het kader van het bestemmingsplan is een stikstofberekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase. Bij een berekende depositiewaarde van minder dan 0,01 Mol/ha/jaar op een Natura 2000 gebied is er sprake van een niet significant effect. Negatieve effecten op Natura 2000 gebieden kunnen dan worden uitgesloten. De berekening voor de Vuursteeglaan Zuid komt uit op een depositiewaarde van minder dan 0,01 Mol/ ha/ jaar. Geconcludeerd is dus dat er geen sprake is van een negatief effect. Dit is ook beoordeeld door het toetsende orgaan, de Omgevingsdienst West-Holland. Zij hebben de berekening en de daarvoor gehanteerde uitgangspunten akkoord

		bevonden. Per 9 november 2023 is de stikstofberekening geactualiseerd. In het vast te stellen bestemmingsplan zit de nieuwste berekening. Ook uit deze berekening blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op de Natura 2000 gebieden.
		<u>Conclusie indiener 3</u> De zienswijze leidt wel tot aanpassingen in het plan
Indiener 4	a) Indienen vinden het proces onzorgvuldig verlopen. De communicatie met de ontwikkelaar en gemeente verliep niet goed.	Zie eerdere reacties inzake de participatie.
	b) De nok- en goothoogte van de nieuwe woningen zijn te hoog. Ook de lengte is onaanvaardbaar. Dit leidt tot een aantasting van de bijzondere waarden van het lint Heereweg. Zichtlijnen worden aangetast. (idem 3b).	Zie reactie onder 3b.
	c) Het is onduidelijk of er een beeldkwaliteitsplan is opgesteld (idem 3d).	Zie reactie onder 1d.
	d) Het is onduidelijk wat er nu precies gaat worden gebouwd omdat schetsen niet overeenkomen met de verbeelding (idem 1f).	Zie reactie onder 1f.
	e) Het plan besteed onvoldoende aandacht aan dakkapellen, water, erfafscheidingen. Men vreest voor verrommeling (zie ook 3efg).	Zie reactie onder 3 e, f en g.
	f) Indiener trekt de berekende parkeerbehoefte en verkeersgeneratie in twijfel. De huidige verkeersgeneratie is op niet-representatieve	Zie reactie onder verkeer / parkeren en onder 1k en 3c.

	momenten gemeten. Indiener twijfelt of de voorgestelde parkeermaatregel op de Vuursteeglaan wel afdoende is. De gevolgen voor de Heereweg en het kruispunt met de Laan van Rijckevorsel zijn niet betrokken (idem 1k, 3c).	
	g) Indiener twijfelt of het plan niet leidt tot significante negatieve gevolgen in het kader van stikstof (idem 3h).	Zie reactie 3h
		<u>Conclusie indiener 4</u> De zienswijze leidt wel tot aanpassingen in het plan
Indiener 5	a) De nieuwe woningen zijn te hoog en te groot. De afstand tot de bestaande woningen is te kort. Dit leidt tot vermindering van zichtlijnen, uitzicht en privacy (idem 1e, 2ab, 3b, 4b).	Met indiener is gesproken over de in het plan aangrenzende bebouwing. In samenspraak is besloten om de maximale bouwhoogte van de aangrenzende woningen te verlagen met 1,5 meter (nieuwe bouwhoogte 9,5 meter). Hierdoor ontstaat er een vergelijkbare bouwhoogte als bij de woning van indiener. De woning komt hierdoor wel 1 meter dicht op de tuin van indiener te staan, maar de afstand is nog steeds ruim voldoende. Voor de afscherming van de begane grondlaag is een erfafscheiding van maximaal 2 meter mogelijk tussen de nieuwe en bestaande woningen op basis van de daar geldende bestemmingen.
	b) Indieners dragen meerdere alternatieven voor: - Parkeren achter de woning van indieners i.p.v. achter de volksuniversiteit; - 30 beneden- en bovenwoningen verruilen met vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen; - Verplaatsing weg tussen woning van indiener en de nieuwbouw; - Beneden- en bovenwoningen splitsen in twee rijen met daartussen parkeren.	De alternatieven die u aangeeft zijn onderzocht, maar onvoldoende kansrijk gebleken. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen deze wijzigingen niet door te voeren en heeft u ook kenbaar gemaakt wat de exacte redenen per situatie waren waarom ze dit niet heeft gedaan. Het plaatsen van de parkeerbox direct achter uw kavel leidt tot een ongewenste stedenbouwkundige situatie waarin het blok van de beneden-/bovenwoningen opgesplitst wordt en de stedenbouwkundige rand rondom het groene hart van de wijk (wadi) ontbreekt. Het plaatsen van de beneden-/bovenwoningen aan de randweg levert bijvoorbeeld geluidstechnisch een probleem voor de bovenwoningen op, een probleem dat met twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen makkelijker oplosbaar is door de zolder als onbenoemde ruimte uit te rusten. Verplaatsing van de

		weg is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt ongewenst. Dat zou namelijk leiden tot achterkanten van woningen die grenzen aan openbaar gebied.
	c) Er wordt voorzien in dakkappen die de privacy aantasten (idem 3e, 4e).	Zie reactie onder 3e.
		<u>Conclusie indiener 5</u> De zienswijze leidt wel tot aanpassingen in het plan
Indiener 6 (incl. aanvulling)	a) Indiener is pas in een laat stadium betrokken bij de voorbereiding, dit is strijd met het gemeentelijke participatiebeleid.	Zie reactie participatie. Indiener is op hetzelfde moment betrokken als de andere eigenaren met een wijzigingsbevoegdheid die niet onderdeel waren van de grondpositie van de ontwikkelaar alsmede de andere omwonenden. Dit is gebeurd voordat de planologische procedure is opgestart en voordat de gemeente en ontwikkelaar privaatrechtelijke afspraken over deze ontwikkeling hebben vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
	b) Het plan voorziet in een stedelijke uitbreiding op bollenland, dat bescherming verdient en steeds meer in de verdrukking komt.	De gemeente zet zich via de Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG) in voor het bescherming en behoud van bollengrond in de gemeente. Er is op deze specifieke binnenstedelijke locatie geen sprake van bollengrond die van kwalitatieve meerwaarde is. Dit is ook bevestigd door de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM). Het plangebied ligt tevens binnen het bestaande stedelijke gebied van de kern Lisse en valt daarmee buiten het werkingsgebied van de ISG. De ISG vormt geen belemmering voor het plan. Daarnaast geldt voor een groot gedeelte van het gebied op basis van het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw. Hiermee is wijziging van de bestemming agrarisch-bollenteelt naar woningbouw reeds voorstelbaar.
	c) Er wordt geen aandacht besteed aan de gevolgen van het plan voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.	Zie reactie stedenbouw.
	d) Het plan leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener. Het plan voorziet in dichte woonbebouwing op korte	Zie reactie onder 1e, 2b, en 3b.

	afstand. (idem 1e, 2ab, 3b, 4b).	
	e) Het plan voorziet in onvoldoende ontmoetingsplekken. Indiener vreest dat de nieuwe bewoners zich op haar perceel, dat uit open weide bestaat, zullen ophouden.	Het groene centrale hart / de wadi in het plan met speelvoorziening voldoet aan de maten die de gemeente hieraan stelt en wordt de centrale ontmoetingsplek in het plan. Wij delen de vrees van indiener niet. Het perceel van indiener zal in de toekomstige situatie nagenoeg geheel grenzen aan private percelen. Waar van toepassing zal de ontwikkelaar zorgdragen voor groene erfafscheidingen. Hiermee wordt ook het zicht vanuit het plan op de groene open weide van indiener ontnomen. Hierin wordt vanuit het beeldkwaliteitsplan en de afspraken die de ontwikkelaar bereid is te maken voorzien. Door deze erfafscheidingen zal het dus niet mogelijk zijn direct toegang te verschaffen tot het perceel van indiener.
	f) Het is onduidelijk hoe het plangebied wordt afgescheiden van het perceel van indiener. Indiener wenst dat een sloot wordt aangelegd die door de gemeente wordt onderhouden. Onduidelijk is ook of de bestaande sloot wel behouden blijft.	De bestemming van de sloot (water) wordt op de verbeelding weergegeven. De verbeelding en regels worden hierop aangepast. De bestaande sloot blijft behouden en wordt verbreed aan de zijde van de toekomstige bewoners (nieuwbouw). De sloot blijft in beheer bij indiener en de toekomstige bewoners grenzend aan deze sloot.
	g) Indiener vreest voor afname van bezonning (idem 1e, 2b).	Eerder is met indiener een bezonningsstudie gedeeld. Deze is geactualiseerd n.a.v. de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan en is toegevoegd als bijlage aan het vast te stellen bestemmingsplan. Na het ontwerpbestemmingsplan is door ontwikkelaar tegemoet gekomen aan o.a. deze zienswijze en zijn de twee eerste woningen grenzend aan de achtertuin van de Heereweg 310 t/m 318 verlaagd. Dit zijn levensloopbestendige woningen geworden met 1 bouwlaag en een kap. De hoogte hiervan is 2,5 m lager (bouwhoogte 8,5 meter). Ook bij de beneden- en bovenwoningen is de kap met 1,5 meter verlaagd (bouwhoogte 9,5 meter). Voor beide situaties heeft deze verlaging tot gevolg dat de woningen 1 meter worden verschoven naar de dichtstbijzijnde bestaande erfgrens. Deze wijzigingen zijn verdisconteerd in de bezonningstudie en er is nog steeds sprake van voldoende bezonning. Zie verder ook reactie onder 1e.

	h) Indiener maakt bezwaar tegen de ontsluiting van het plangebied.	Hoewel geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan, wordt wel zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten hiervan. Een van deze uitgangspunten is ontsluiting van het plangebied via de Vuursteeglaan en maximaal 3 bouwlagen. Daarnaast is de Vuursteeglaan de enige mogelijkheid omdat het plan aan de andere zijden omringd is door private percelen en een geluidswal langs de Westelijke Randweg. Het is naar mening van de gemeente en ontwikkelaar dan ook de enige juiste plek om te ontsluiten. Zie verder de reactie onder verkeer en parkeren.
	i) Indiener trekt de berekende parkeerbehoefte en verkeersgeneratie in twijfel. De huidige verkeersgeneratie is op niet-representatieve momenten gemeten. Indiener twijfelt of de voorgestelde parkeermaatregel op de Vuursteeglaan wel afdoende is. De gevolgen voor de Heereweg en het kruispunt met de Laan van Rijckevorsel zijn niet betrokken (idem 1k, 3c, 4f).	Zie reactie inzake verkeer en parkeren en reactie onder 4f.
		<u>Conclusie indiener 6</u> De zienswijze leidt wel tot aanpassingen in het plan
Indiener 7	a) Er wordt in teveel woningen voorzien. Dit leidt tot een aantasting van het open en groene karakter. Dit is in strijd met gemeentelijk beleid.	Zie eerdere reactie inzake de wijzigingsbevoegdheid.
	b) Er is niet deugdelijk gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het maximum van 60 woningen in het vorige plan (wijzigingsbevoegdheid) (idem 1h).	Zie eerdere reactie inzake de wijzigingsbevoegdheid.

	c) De toenemende verkeersdruk leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat.	Zie reactie onder verkeer en parkeren. De beoogde situatie zorgt juist voor een veiligere en betere verkeerssituatie dan waar in de huidige vorm sprake van is.
	d) De nieuwbouw tast de privacy van indiener aan en ontnemt het vrije uitzicht (idem 1e, 2ab, 3b, 4b).	Stedenbouwkundig is bepaald om maximaal 3 bouwlagen toe te staan om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De hoogte van de bebouwing sluit tevens aan bij hetgeen te verwachten was vanuit de wijzigingsbevoegdheid en gangbaar is bij nieuwbouwwijken. Daarnaast is er een ruime afstand vanaf de erfgrans aangenomen om de afname van bezonning te beperken. De afstanden tot de naastgelegen percelen zijn daarmee groot genoeg om sprake te zijn van een goede ruimtelijke inpassing / goede ruimtelijke ordening. Om deels tegemoet te komen aan deze zienswijze is de situering van de naastgelegen vrijstaande woning aangepast. Deze wordt nu zodanig georiënteerd dat dit de privacy meer waarborgt en minder in het zicht staat. De verbeelding wordt hierop aangepast. Ontwikkelaar heeft nog een voorstel gedaan met het plaatsen van een aantal bomen t.b.v. extra privacy.
	e) Indiener is de gelegenheid ontnomen om in het project te participeren. Hij is eigenaar van aanpalende gronden waarop een wijzigingsbevoegdheid ligt. Indiener heeft een concreet en tijdig kenbaar gemaakt initiatief tot woningbouwontwikkeling (samen met andere eigenaren in de omgeving).	Uitgezonderd twee grondeigenaren hebben de overige eigenaren hun grond verkocht. Omdat niet alle eigenaren meedoen, is sprake van een deel van de wijzigingsbevoegdheid die overblijft. Indiener spreekt over een concreet en tijdig kenbaar gemaakt initiatief. Dit initiatief is de gemeente niet bekend. De gemeente en ontwikkelaar hebben met indiener gesproken over de mogelijkheden van woningbouw op zijn perceel ter plekke van de wijzigingsbevoegdheid (o.a. een tweedelijsbebouwing met ontsluiting vanaf de Vuursteeglaan) maar indiener heeft geen concreet plan voor woningbouw ingediend bij/kenbaar gemaakt aan de gemeente. De gemeente heeft gemotiveerd waarom bepaalde dingen wel/niet bespreekbaar zijn. Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om in plaats van een woning een ontsluiting te maken, mits de twee eigenaren die overblijven in het wijzigingsgebied afspraken maken met de ontwikkelaar. Op die manier is het perceel van twee eigenaren met een resterende wijzigingsbevoegdheid bereikbaar via de Vuursteeglaan en kunnen er nog 4 vrije sectorwoningen gerealiseerd worden zonder afbreuk te doen aan het woonprogramma van de gemeente Lisse. Tevens biedt de gemeente aan om toe te staan dat aan de Heerewegzijde, via het

		perceel van Heereweg 308, ook een ontsluiting kan plaatsvinden. Dit zou qua gebruik een openbare weg moeten worden, zodat het daarachter gelegen terrein kan worden bereikt. De twee eigenaren met de overgebleven wijzigingsbevoegdheid kunnen de samenwerking zoeken voor de ontwikkeling van het overgebleven gebied in de wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde voor de gemeente voor de ontsluiting aan de Heereweg voor deze twee percelen is dat het één ontsluiting moet blijven en er geen extra ontsluiting ontstaat, alsmede dat de weg openbaar toegankelijk moet zijn. Op die manier is het in dit scenario mogelijk om vier vrije sectorwoningen te bouwen met inachtneming van het woonprogramma van de gemeente Lisse. Bij meer woningen moet sprake zijn van een gemixt programma conform het woonprogramma van de gemeente Lisse.
	f) Er wordt niet voorzien in een ontsluitingsmogelijkheid voor het perceel van indiener met het oog op ontwikkeling in een 2^e fase.	Er is in het ontwerp bestemmingsplan rekening gehouden met een ontsluitingsmogelijkheid voor de twee percelen die nu nog onderdeel zijn van de wijzigingsbevoegdheid maar nu niet meedoen, zodat ontsluiting via de Vuursteeglaan mogelijk is. Deze ontsluitingsmogelijkheid is ook opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Zie ook onder e. De eigenaren dienen hierover afspraken te maken met de ontwikkelaar van deze overige percelen, zoals eigenaar ook afhankelijk was geweest van de ontwikkeling van zijn percelen binnen de wijzigingsbevoegdheid van de andere eigenaren, gezien ook daarin al de eis was voor een ontsluiting via de Vuursteeglaan en indiener geen directe toegang heeft tot die weg die voldoet aan de regels voor de openbare ruimte in de gemeente Lisse.
	g) Het verkeersonderzoek is ondeugdelijk. Er is op niet-representatieve momenten onderzoek gedaan, het fietsverkeer is niet gemeten, er is geen rekening gehouden met andere projecten aan de Achterweg/Vuursteeglaan (idem 1e, 2ab, 3b, 4b, 5a).	Zie reactie verkeer en parkeren.
		<u>Conclusie indiener 7</u> De zienswijze leidt wel tot aanpassingen in het plan

Indiener 8	a) Indiener meent dat de parkeerbalans gebreken bevat: - Er is uitgegaan van 21 sociale huurappartementen terwijl dit niet in het plan is geborgd, de parkeerbalans is niet gebaseerd op de maximale planologische mogelijkheden; - Er is ten onrechte uitgegaan van ligging van het plangebied buiten de 'schil-centrum'; - Er is niet deugdelijk gemotiveerd of en hoe in de 9 te compenseren parkeerplaatsen die aan de Vuursteeglaan verdwijnen, kan worden voorzien.	Zie reactie verkeer en parkeren voor wat betreft parkeren. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de 25% aan sociale huurwoningen in de planregels vastgelegd. Daarmee is deze zienswijze volledig ondervangen en klopt de uitgevoerde parkeerberekening, omdat daarmee dan terecht is uitgegaan van de 21 sociale huurwoningen. Deze werkwijze heeft ook zijn doorwerking op de zienswijze voor wat betreft de verkeersgeneratie en de stikstofberekening. Overigens is ook volgens de huidige regeling ten alle tijden is juridisch geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor het plan. Op grond van artikel 11.1 onder a in het bestemmingsplan Vuursteeglaan Zuid is het verlenen van een bouwvergunning pas mogelijk indien is aangetoond dat er aan het gemeentelijke parkeerbeleid wordt voldaan. De toelichting gaat uit van een bouwplan met 21 sociale huurwoningen. Hiervoor is een berekening gemaakt in de parkeerbalans en voor dit bouwplan met o.a. sociale huurwoningen moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen het plangebied. Mocht er straks een (bouw) vergunning worden aangevraagd die afwijkt van de in het plan opgenomen 21 sociale huurwoningen, dan dient ook in dat geval getoetst te worden aan artikel 11.1 onder a en kan de bouwvergunning niet eerder worden afgegeven dan dat aangetoond is dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De realisatie van voldoende parkeerplaatsen is ten alle tijden geborgd middels de regeling in dit bestemmingsplan. In het gemeentelijke parkeerbeleid, de beleidsregel parkeernormen Lisse 2019, is de planlocatie gelegen buiten het gebied aangeduid als 'schil centrum' (pagina 9, figuur 2). Er is dus terecht uitgegaan van de ligging van het plangebied buiten het gebied aangeduid als 'schil centrum'.
	b) Indiener meent dat het verkeersonderzoek gebreken bevat. Er is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.	Zie reactie verkeer en parkeren. In het verkeersonderzoek is uitgegaan van het woonprogramma zoals dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Aangevoerd wordt dat niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden, omdat voor de 51 gestapelde woningen niet exact vaststaat of dit sociale huurwoningen, beneden- en bovenwoning, of een andere

		vorm van huur, of koop betreft. Daardoor zou de verkeersgeneratie en aantal benodigde parkeerplaatsen niet exact te bepalen zijn. Anterieur is het exacte woonprogramma zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan vastgelegd op basis van het woonbeleid en de doelgroepenverordening. Het verkeersonderzoek gaat uit van het woningbouwprogramma zoals dit anterieur is vastgelegd en zoals in de toelichting van het bestemmingsplan omschreven. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt dit woonprogramma exact vastgelegd in de regels wat betreft sociale huurwoningen en zijn de maximale planologische mogelijkheden verder onderbouwd.
	c) Indiener meent dat het stikstofonderzoek gebreken bevat; - er is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden; - De verkeersaantallen wijken af van het verkeersonderzoek; - De gevolgen van het verleggen van verkeersstromen zijn niet inzichtelijk.	Het aantal sociale huurwoningen is exact is vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Verder is bij de stikstofberekening uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Het verkeersonderzoek van Roelofs is aangepast zodat in beide onderzoeken van dezelfde uitgangspunten is uitgegaan.
	d) De voorwaardelijke verplichting die ziet op het besluit hogere grenswaarden is te ongeclausuleerd.	In de toelichting van het bestemmingsplan, in het akoestisch onderzoek en de genomen hogere waarde staat concreet benoemd welke maatregelen worden genomen om het woon- en leefklimaat van de woningen te kunnen garanderen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die als volgt is geformuleerd: ‘Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient op grond van het besluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder voor de gevels van de woningen aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat’. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dienen de voorwaarden van het besluit hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder te worden opgevolgd en dient voor de gevels van de woningen aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het hogere waarde besluit is als bijlage aan de regels toegevoegd. Hierin zijn de concrete maatregelen genoemd die worden uitgevoerd. De voorwaardelijke verplichting is

		daarmee voldoende geclausuleerd.
	e) Het plan bevat geen voorwaardelijke verplichting m.b.t. waterberging.	De voorwaardelijke verplichting is niet opgenomen omdat er meer dan 5000 m ² aan oppervlakteverharding wordt toegevoegd. Er geldt een vergunningplicht voor het toevoegen van een dusdanig groot oppervlak aan verharding. Doordat er een watervergunning nodig is voor het uitvoeren van de werkzaamheden is publiekrechtelijk al gewaarborgd dat de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd. Een voorwaardelijke verplichting voor dit aspect is daarmee niet nodig.
	f) De watertoets gaat niet uit van de maximale planologische mogelijkheden.	Bij de watertoets is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheid. Deze is geüpdate in het vast te stellen bestemmingsplan naar de actuele stand van zaken. In het bestemmingsplan vindt u hiervan de exacte details. Het “worst-case” scenario is aangehouden. In de watertoets zal door de Hoogheemraadschap uiteindelijk de definitieve wateropgave getoetst en vergund worden.
	g) Het plan voldoet niet aan de Kaderrichtlijn water.	Het college stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van strijd met de Kaderrichtlijn water (Krw). Vooropgesteld dient te worden dat met de voorgenomen ontwikkeling geen permanent grondwater wordt onttrokken. Indien bij de aanleg van nutsvoorzieningen of het bouwrijp maken van de grond een tijdelijke grondwateronttrekking plaatsvindt waarvoor een toestemming is vereist, zal hiervoor een watervergunning worden aangevraagd. In het kader van die watervergunning vindt een beoordeling plaats van de effecten van een onttrekking op de omgeving. Bovendien bestaat er bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen directe koppeling aan de kwaliteitsnormen van de Krw. Dat volgt onder meer uit de memorie van toelichting bij de wijziging van de Wet milieubeheer. Daarin staat: “Het vereiste van geen achteruitgang van de watertoestand wordt uitdrukkelijk en uitsluitend gekoppeld aan de vaststelling van de plannen in de zin van de Waterwet (hierna: waterplannen). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het vereiste van geen achteruitgang ook wordt gekoppeld aan de uitoefening van andere bevoegdheden, zoals de verlening van een vergunning of de vaststelling van een ruimtelijk plan, of een

		zelfstandige betekenis heeft, los van enige bevoegdheidsuitoefening. Dit is voor de implementatie van de KRW niet nodig, wordt niet vereist door die richtlijn en is in artikel 5.2b, vierde lid, van de Wm daarom niet beoogd om onnodige juridische belemmeringen te voorkomen. In artikel 4, eerste lid, van de KRW is namelijk aangegeven dat de milieudoelstellingen van artikel 4 KRW worden gerealiseerd met de maatregelen die zijn opgenomen in de stroomgebiedsbeheersplannen en de maatregelenprogramma's in de zin van artikel 13, onderscheidenlijk 11, van de KRW. (Kamerstukken II 2009/10, 32427, nr. 3, p.3)" Bij de verlening van een watervergunning wordt ingevolge artikel 6.1a van het Waterbesluit rekening gehouden met de water(beheer)plannen zodat in dat kader wordt getoetst aan de milieukwaliteitseisen. In een uitspraak van 25 oktober 2017 heeft de Afdeling van de RvS ook expliciet overwogen dat een watervergunning kan worden geweigerd als blijkt dat niet wordt voldaan aan de KRW en dat Nederland daarmee voldoet aan de verplichting om achteruitgang van de toestand van oppervlaktewaterlichamen te voorkomen (ECLI:NL:2017:2904). Voor zover bij de aanleg van nutsvoorzieningen of het bouwrijp maken van de grond een tijdelijke grondwateronttrekking nodig is, zal hiervoor indien vereist, een watervergunning worden aangevraagd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is derhalve geen toetsing aan de milieukwaliteitseisen vereist.
	h) Ten onrechte bevat het plan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om met 15% af te wijken van de bouwgrenzen.	Het college stelt zich op het standpunt dat deze afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Toepassing van deze bevoegdheden leidt niet tot een aanzienlijke vergroting van de bouwgrenzen. Artikel 9.2 biedt aan het college de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning met ten hoogste 10% af te wijken van de maten in het bestemmingsplan. Van de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, kan ten hoogste 3 m worden afgeweken en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden overschreden en alleen voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

		Met de wijzigingsbevoegdheid mag de overschrijding ten hoogste 3 m bedragen en mag het bestemmingsvlak met niet meer dan 15% worden vergroot. Ook voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt het vereiste dat de overschrijding van belang is voor een technische betere realisering van de bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover noodzakelijk met de werkelijke toestand van het terrein. Voor zowel toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid als de algemene wijzigingsbevoegdheid geldt dat zal moeten worden voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Tegen de omgevingsvergunning dan wel het wijzigingsplan staan rechtsmiddelen open.
	i) De afstand tussen van de woningen en volksuniversiteit van 8 m voldoet niet aan de richtafstanden in de VNG-brochure. Er is geen sprake van gemengd gebied maar van een rustige woonwijk. De noodzakelijke afscherming (muren en schuurtjes) zijn niet planologisch geborgd.	Terecht wordt geconstateerd dat eerder sprake is van een rustige woonwijk dan van een gemengd gebied. Op grond van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt voor een onderwijsinstelling (SBI 2008: 8532, 854, 855) een richtafstand van 30 meter. Het plangebied bevindt zich op een kortere afstand dan 30 meter van de Volksuniversiteit. Deze 30 meter is zoals aangegeven een richtafstand. Bepalend voor deze richtafstand is het aspect geluid. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van deze richtafstand. Binnen de range aan onderwijsinstellingen binnen de bovengenoemde SBI-branchen geeft een volksuniversiteit naar verwachting minder overlast dan andere soorten onderwijsinstellingen. Bij een Volksuniversiteit is sprake van volwassenenonderwijs. In de CBS publicatie SBI 2008 versie 2018 Update 2021 is een uitwerking gegeven van de SBI codes. De Volksuniversiteit past onder de SBI code 85322 Volwassenen onderwijs. Hieruit wordt geconcludeerd dat de Volksuniversiteit valt onder SBI code 855 als bedoeld in de Handreiking. De Volksuniversiteit (bestemming maatschappelijk) grenst vrijwel direct aan het plangebied. Het bouwvlak van de nieuwe woningen ligt op een afstand van ongeveer 8 meter van de Volksuniversiteit. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Ook grenst het plangebied direct aan het perceel met de bestemming Agrarisch-Bollenteelt. Hier wordt ook niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor

		agrarische bedrijven in milieucategorie 2. Toch is de raad van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de bouwvlakken voor de nieuwe woningen. Volgens de gegevens van de Omgevingsdienst bevinden er op deze aangrenzende percelen het bedrijf PieWieSie (een huisarts) en ZieZo Leerlingenbegeleiding. Er lijkt geen bedrijvigheid van belang plaats te vinden op Vuursteeglaan 9A in Lisse en op basis van de beschikbare gegevens verwacht de Omgevingsdienst geen problemen voor toekomstige bewoning. Bij een onderwijsinstelling is in het algemeen de bepalende activiteit het buiten spelen van kinderen en het geluid van eventuele installaties. Bij de Volksuniversiteit is geen sprake van buiten spelende kinderen. Blijft over het geluid van installaties. Hiervoor geldt dat de installaties moeten voldoen aan de geluidnormen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Indien dat niet het geval is zijn eenvoudig maatregelen mogelijk door een omkasting aan te brengen rond een dergelijke installatie. Kortom, overlast is niet uit te sluiten maar ligt niet voor de hand. Verder wordt nog opgemerkt dat aan weerszijden van de Volksuniversiteit al bestaande woningen liggen aan de Vuursteeglaan 7 en Vuursteeglaan tussen 9 en 11. De Volksuniversiteit moet ter plaatse van deze bestaande woningen al voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Het plangebied leidt daarmee niet tot een verdere beperking voor de Volksuniversiteit. De plantoelichting, paragraaf 4.3, is op bovenstaande hierop aangepast
	j) Een voorwaardelijke verplichting strekkende tot een parkeerverbod aan één zijde van de Vuursteeglaan ontbreekt.	Wat de parkeerplaatsen betreft die als gevolg van het in te voeren parkeerverbod komen te verdwijnen, meent de raad dat een voorwaardelijke verplichting strekkende tot de aanleg van compenserende parkeerplaatsen in Trompenburg en Vuursteeglaan-Zuid achterwege kon blijven. Via toetsing van de omgevingsvergunning aan het gemeentelijke parkeerbeleid is namelijk gewaarborgd dat deze plaatsen in beide plangebieden zullen worden aangelegd. In de Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 2 april 2019,¹ is als beleidsuitgangspunt opgenomen dat bestaande parkeerplaatsen die door een project verdwijnen moeten worden gecompenseerd door nieuwe parkeerplaatsen (zie artikel 3.2, onder 9, van de beleidsregel). Zodoende is via de verlening van de

		omgevingsvergunning gewaarborgd dat de compensatieparkeerplaatsen worden aangelegd in het plangebied.
		Conclusie indiener 8: De zienswijze leidt wel tot aanpassingen in het plan

Zienswijzen Hogere Waardebesluit

Geluid

Beoordeling

Zienswijze indieners 1 t/m 4

Gesteld wordt dat een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is en in strijd is met de wet- en regelgeving, omdat eerst een overdrachtsmaatregel (in de zienswijze is bronmaatregel aangegeven maar wordt verwezen naar geluidwal/scherm) moet worden onderzocht en indien mogelijk uitgevoerd. De afweging voor het realiseren van een overdrachtsmaatregel, te weten ophogen van de huidige geluidswal naar 5,9 meter om onder de voorkeurswaarde te blijven wordt in twijfel getrokken. Hierbij gaat het om de overwegende bezwaren van stedenbouwkundige- en financiële aard.

Reactie Omgevingsdienst

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeurswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Op pagina 4 en 5 van het Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Vuursteeglaan te Lisse (d.d. 22 maart 2023, met kenmerk D2023-025681) is de afweging van bron-, overdrachts- en ontvangermaatregelen beoordeeld. Uit de beoordeling wordt geconcludeerd dat de bestaande wal met scherm (2,3 meter t.o.v. het wegdek) vervangen door een hogere of het ophogen van het bestaande scherm (indien ophoogbaar) naar een totale hoogte van 5,9 meter voor 36 woningen financieel niet doelmatig is. Hiervoor zou eerst de bestaande wal/scherm (gedeeltelijk) moeten worden afgebroken en opnieuw moeten worden opgebouwd naar 5,9 meter ten opzichte van het wegdek. Bij de beoordeling van de overdrachtsmaatregelen op pagina 5 van het ontwerpbesluit is geen overwegend stedenbouwkundig bezwaar opgenomen. Wel is op pagina 8 bij de conclusie een overwegend bezwaar van landschappelijke aard opgenomen. Het klopt, dat niet duidelijk is gemotiveerd of een scherm van 5,9 meter hoog op deze locatie landschappelijk gezien mogelijk is.

Anderzijds zal een scherm van dergelijke hoogte opzichtig in het landschap aanwezig zijn en vanuit ruimtelijk oogpunt het uitzicht naar de horizon beperken. Op onderstaande foto is de bestaande wal met scherm te zien. Het circa 2,5 keer ophogen van deze voorziening zal het uitzicht beperken waarmee dit ook een impact heeft op de landschappelijke kenmerken.



Figuur 1 Foto bestaande wal met scherm

Aangezien het niet is vastgelegd dat het realiseren van een scherm van 5,9 meter landschappelijk gezien niet toegestaan is en dit daarbij ook niet in de afweging was meegewogen stelt de Omgevingsdienst voor om het overwegend bezwaar van landschappelijke aard dan ook uit het Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder te halen.

Voor het overwegend bezwaar van financiële aard dient er gekeken te worden naar woningen die voordeel hebben van deze maatregel. Het plan omvat 82 woningen, maar niet al deze woningen hebben te maken met een te hoge geluidbelasting. Er zijn 36 woningen met een te hoge geluidbelasting (hoger dan 48 dB). De schermmaatregel levert hierbij alleen voor deze 36 woningen een relevante geluidreductie op. Voor een scherm van 5,9 meter hoog en 350 meter lang voor de bescherming van 36 woningen is op voorhand al te stellen dat de kosten niet opwegen tegen de baten. Om dit toch cijfermatig te onderbouwen is hieronder een worstcase doelmatigheidsberekening op basis van het 'Doelmatigheidscriterium voor geluidmaatregelen langs provinciale wegen van IPO' uitgevoerd. Hierbij is de geluidbelasting bij 33 woningen op 57 dB en 3 woningen op 58 dB ingesteld (geluidbelasting zonder aanvullende maatregelen). Op basis hiervan is er een beschikbaar budget van EUR 718.200,00. Een scherm met een hoogte van 5,9 meter over een lengte van 350 meter zal op basis van het doelmatigheidscriterium op EUR 1.150.000,00 uitkomen.

Hiermee is het beschikbare budget ruimschoots niet toereikend. Op basis van het doelmatigheidscriterium kan gesteld worden, dat een scherm met een hoogte van 5,9 meter over een lengte van 350 meter niet doelmatig is en er sprake is van een overwegend bezwaar van financiële aard.

Doordat een scherm niet doelmatig is blijven er alleen nog maatregelen aan de gevel over om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen garanderen. Op basis van het beleid hogere waarden van de gemeente worden hier door de ontwikkelaar akoestisch compenserende maatregelen voorgesteld. Deze akoestische compenserende maatregelen zijn een extra voorwaarde ten opzichte van wat er vanuit de wet- en regelgeving wordt vereist. Er is voor de ontwikkelaar nog steeds een investering noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen garanderen. Daarnaast hebben met het maatregelenpakket nagenoeg alle woningen een geluidluwe buitenruimte, waardoor er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bestaande scherm zorgt voor geluidsluwe tuinen bij de grondgebonden woningen en daarmee voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alleen bij de studio's/appartementen is dit niet overal mogelijk en worden er geheel of gedeeltelijk afsluitbare buitenruimten toegepast, zoals in het Besluit hogere waarden is opgenomen.

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding om het hogere waarde besluit aan te passen:

- Het overwegend bezwaar van landschappelijke aard dient uit het besluit van hogere waarden gehaald te worden.
- Het overwegend bezwaar van financiële aard blijft wel in stand.
- De Omgevingsdienst past het definitieve besluit hierop aan.