

Nota van wijzigingen behorende bij raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vuursteeglaan Zuid Lisse'

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

1. Ambtshalve wijziging van het blok voor de 21 sociale huurwoningen bij de fietstunnel, n.a.v. de gesprekken met de toegelaten instelling om het programma beter passend te laten zijn bij het programma van eisen van deze partij. Bouwhoogte blijft gelijk op 10 meter. Bouwvlak is vergroot. 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. Ambtshalve wijziging van de twee vrijstaande woningen bij het blok voor de 21 sociale huurwoningen aan de noodontsluiting na een levensloopbestendige twee-onder-één-kap woning met een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter;
3. Verlaging van de bouwhoogte van de twee bouwblokken beneden- en bovenwoningen (deel wonen gestapeld) van 11 meter naar 9,5 meter. Verdieping van het bouwvlak aan de achterzijde met 1 meter (ten nadele van de tuin nieuwe woningen);
4. 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;
5. Verlaging van de eerste woning aan de zijde van de Heereweg door het toepassen van de levensloopbestendige vrijstaande woning met een goothoogte van 3,5 meter en bouwhoogte van 8,5 meter;
6. Draaiing van de vrijstaande woningen aan de Vuursteeglaan t.b.v. verbeteren privacy naastgelegen bestaande woning Vuursteeglaan 5. Bouw- en goothoogte blijft gelijk;
7. Toevoeging van de bestemming water, t.b.v. waarborging huidige sloot tussen plangebied en Heereweg 308;
8. Toevoeging van de bouwaanduiding bijgebouw 1 bij de levensloopbestendige woningen met een bouwhoogte van 3,5 meter;
9. 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;
10. Aanpassing van de bestemming groen naar tuin (geen bouwwerken toegestaan m.u.v. erfafscheidingen) aan de zijde Heereweg ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van deze percelen in relatie tot eventuele verkoop van de gronden aan omwonenden;
11. Diverse ambtshalve wijzigingen in o.a. de bestemming verkeer en groen om deze aan te laten sluiten bij de actuele inrichting openbare ruimte (DOIP).

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 geüpdate 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.