

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan "Akervoorderlaan 55a, Lisse"

*Conceptversie: 8 januari 2021
Domein Ruimte*

1. Inleiding

Het voornemen is om op de locatie Akervoorderlaan 55a in Lisse een GOM-woning te realiseren. Op het perceel is in januari 2015 brand geweest, waarbij een gedeelte van de bedrijfspanden verloren is gegaan. De locatie bestaat uit twee delen, waarvan één gedeelte binnen de gemeente Lisse en het andere gedeelte binnen de gemeente Teylingen. De eigenaar heeft het voornemen om de bedrijfspanden niet te herbouwen, maar in plaats daarvan twee GOM-woningen te realiseren, waarvan één binnen het grondgebied van de gemeente Teylingen en de ander in het grondgebied van de gemeente Lisse. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied', omdat op de gewenste locatie een bedrijfsbestemming ligt. Hiertoe dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen'. Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners en heeft voor inspraak ter inzage gelegen. In totaal zijn drie vooroverlegreacties ontvangen van de overlegpartners. Er is één inspraakreactie ontvangen. De vooroverleg- en inspraakreacties hebben er niet toe geleid om het bestemmingsplan aan te passen.

Overeenkomstig de uniforme voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerpbestemmingsplan "Akervoorderlaan 55a, Lisse" van 3 juli 2019 tot en met 13 augustus 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in het 'LisserNieuws', in de Staatscourant en op de gemeentewebsite. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de tervisielegging is één zienswijze ingediend: een aangetekende brief d.d. 12 augustus 2019. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de verschillende partijen. Uiteindelijk is op 7 januari 2021 een aanvullende brief op de zienswijze toegezonden aan de gemeente Lisse. Deze aanvulling heeft betrekking op de gemaakte afspraken tussen de verschillende partijen. Van de vooroverlegpartners is geen reactie ontvangen.

In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze en de aanvullende brief op de eerder ingebrachte zienswijze toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de wijzigingen die worden aangebracht aan het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

Op 12 augustus 2019 is één zienswijze binnengekomen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan "Akervoorderlaan 55a, Lisse". Kort samengevat heeft de in eerste instantie ingediende zienswijze betrekking op het volgende:

- Indiener geeft aan dat met dit plan een aanmerkelijke inperking en aantasting van de woon- en leefomgeving plaatsvindt.
- Volgens indiener wordt met de bouw van een woning op deze locatie veel bezonning, privacy en uitzicht ontnomen.
- Daarnaast geeft indiener aan dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.
- Ook geeft indiener aan het oneens te zijn met de gekozen voorgevelrooilijn voor de GOM-woning. Volgens indiener is hierdoor sprake van 2^e-lijns bebouwing. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie. Door verplaatsing van het bouwvlak ontstaat een hoek van woningen waarbij nauwelijks sprake is van 2^e-lijns bebouwing.
- Het bouwvlak wordt als te ruim ervaren. Bovendien kan op deze manier het hoofdgebouw direct tegen de erfgrans worden gebouwd. De huidige situering leidt tot een afbreuk van de woon- en leefomstandigheden.
- Als alternatief wordt voorgesteld om het bouwvlak 5 meter naar het noordwesten te verschuiven.
- Tot slot geeft indiener aan dat uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat ten onrechte een deel van het perceel van indiener bestemd is als 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone'. De plangrenzen overschrijden hier de perceelsgrenzen. Verzocht wordt om de verbeelding zodanig aan te passen dat het plan niet meer over het naastgelegen perceel loopt.

2.1 Overleg tussen betrokken partijen

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze hebben vervolgens diverse gesprekken plaatsgevonden tussen indieners van de zienswijze, initiatiefnemer en de gemeente Lisse. In november 2019 zijn er onderling afspraken gemaakt tussen de indieners van de zienswijze en initiatiefnemer over de gewenste aanpassingen. Na bijna een jaar stilte vanuit de initiatiefnemer heeft initiatiefnemer aangegeven bereid te zijn om tegemoet te komen aan een aantal wensen van de indieners van de zienswijze. Dit heeft geresulteerd in een aanvullende brief op de zienswijze.

2.2 Aanvullende brief op eerder ingebrachte zienswijze

Op 7 januari 2021 is door de gemeente Lisse een aanvullende brief ontvangen met betrekking tot de op 12 augustus 2019 ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Akervoorderlaan 55a, Lisse". Deze brief heeft betrekking op de bevestiging van eerder gemaakte afspraken uit november 2019. Het gaat daarbij om de volgende gewenste wijzigingen in het bestemmingsplan:

1. De voorgevelrooilijn van het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" wordt aangehouden als voorgevelrooilijn voor alle bebouwing in het definitief vast te stellen bestemmingsplan "Akervoorderlaan 55a, Lisse".
2. In de planregels wordt artikel 5.2.1 onder a aangepast. De bouwregel wordt: hoofdgebouwen worden in de gevellijn, binnen het bouwvlak en ten minste 1 meter vanaf de bouwperceelsgrens aan de zijde van de Akervoorderlaan 55, Lisse gebouwd.
3. In de planregels wordt artikel 5.2.2 onder i aangepast. De bouwregel wordt: de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot

bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 meter of ten minste 1 meter, in afwijking hiervan bedraagt deze afstand ten minste 1 meter vanaf de bouwperceelgrens aan de zijde van de Akervoorderlaan 55, Lisse.

4. De bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1' op een strook aan de achterzijde van het perceel van cliënten wordt hersteld naar de huidige bestemming (zie afbeelding 7 in de zienswijze en ook onderstaand).



Daarnaast geeft de indiener van de zienswijze aan dat niet zal worden overgegaan tot het indienen van een beroep tegen het vast te stellen bestemmingsplan, indien bovengenoemde afspraken/wijzigingen worden vastgelegd in het definitief vast te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze aanvullende brief op een aantal punten aangepast. In hoofdstuk 3 is een overzicht van wijzigingen opgenomen.

Tot slot worden er zorgen geuit met betrekking tot het feitelijke toekomstige gebruik van de gronden achter de woning van de indieners van de zienswijze en achterop het kavel Akervoorderlaan 55a in Lisse. Deze gronden krijgen in het definitieve bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1'. Er wordt gevreesd dat deze gronden niet zullen worden gebruikt ten behoeve van bollenteelt. Deze geuite zorgen hebben verder geen consequenties voor het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze

Verbeelding

Er wordt geheel tegemoet gekomen aan de aanvullende brief van de indieners van de zienswijze wat betreft de bevestiging van de afspraken. De voorgevelrooilijn van het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" wordt aangehouden als nieuwe voorgevelrooilijn voor alle bebouwing in het vast te stellen bestemmingsplan "Akervoorderlaan 55a, Lisse". Daarmee wordt de voorgevelrooilijn gelijk getrokken met de voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfsbestemming. Daarmee komt de GOM-woning op gelijke hoogte met de bestaande woning Akervoorderlaan 55 in Lisse. Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen. De voorgevellijn van de woonbestemming met het bouwvlak wordt gelijkgetrokken met de voorgevellijn van de bestaande bedrijfsbestemming. Daarnaast wordt de plangrens zodanig aangepast dat deze lijn op de perceelsgrens komt te liggen, zodat het bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op het te ontwikkelen perceel.

Regels

Daarnaast worden de regels van het ontwerpbestemmingsplan zodanig aangepast dat alle bebouwing niet direct op de erfrens gerealiseerd kan worden. Hiervoor wordt een afstand van ten minste 1 meter ten opzichte van de bouwperceelsgrens aan de zijde van de Akervoorderlaan 55 in Lisse aangehouden.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is nogmaals gekeken naar de plangrenzen van ontwerpbestemmingsplan "Akervoorderlaan 55a, Lisse". Hieruit is gebleken dat de plangrenzen niet overal overeenkomen met de aanwezige perceelsgrenzen. Daarmee is een deel van de bedrijfsbestemming (achterzijde van het perceel) ten onrechte niet bestemd als 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1'. Zie ook onderstaande afbeelding ter illustratie. Op deze wijze worden nog een aantal plangrenzen rondom het perceel hersteld en op de daadwerkelijke perceelsgrens gelegd.

