



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Lisse hebben op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 appartementencomplexen met 18 huur- en 26 koopappartementen op de locatie Nassaustraat 25 (oude postkantoor) in Lisse. Kadastraal bekend gemeente Lisse, sectie D, nummer 9757 en 9758. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001242.

Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

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

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen onder de in de bijlagen genoemde voorschriften.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het aanleggen of veranderen van een in- of uitrit
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Datum:

nummer: Z2023-00001242

verzonden:

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Lisse

Eric Griffioen
Medewerker Vergunningen, Domein Publieksservice

Datum 29 mei 2024
Ons kenmerk Z2023-00001242
Pagina 2/20

Mogelijkheden van beroep/voorlopige voorziening

Beroep

Degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit of belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep gaan tegen dit besluit. Dit kan binnen zes weken na de dag van publicatie van het besluit. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat het beroepschrift in behandeling is. Kan de indiener van het beroepschrift een beslissing daarop niet afwachten en heeft deze er belang bij dat de werking van dit besluit wordt geschorst, dan kan deze tegelijkertijd met of na indiening van het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hiervoor moeten griffiekosten worden betaald. Het verzoekschrift kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet de indiener wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage is gelegd.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op voor het project het bouwen van 2 appartementencomplexen met 18 huur- en 26 koopappartementen op de locatie Nassaustraat 25 (oude postkantoor) in Lisse.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit	1
Procedureel	7
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	8
1. Voorschriften	9
2. Nadere aanwijzingen	10
3. Inhoudelijke beoordeling	11
4. Toetsingsdocumenten	12
Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen	14
1. Voorschriften	14
2. Nadere aanwijzingen	14
3. Inhoudelijke beoordeling	14
4. Toetsingsdocumenten	15
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	16
1. Voorschriften	16
2. Inhoudelijke beoordeling	16
3. Toetsingsdocumenten	17

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

bestandsnaam	Titel document	Datum verz/ontv
7060351_1703244903457_papierenformulier.pdf	001_Aanvraagdocument	22 december 2023
7060351_1711461688484_2022-0047_DO_B03_C_1e_verdiepingsvloer_-_gebouw_B.pdf	003_1e_verdiepingsvloer_-_gebouw_B.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688020_2022-0047_DO_A04_C_1e_verdiepingsvloer_-_gebouw_A.pdf	003_1e_verdiepingsvloer_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688057_2022-0047_DO_A05_C_2e_verdiepingsvloer_-_gebouw_A.pdf	003_2e_verdiepingsvloer_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024

7060351_1711461688577_2022-0047_DO_B04_C_2e_verdiepingsvloer_-_gebouw_B.pdf	003_2e_verdiepingsvloer_-_gebouw_B.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688302_2022-0047_DO_A11_C_3D_overzichten_-_gebouw_A.pdf	003_3D_overzichten_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688884_2022-0047_DO_B08_C_3D_overzichten_-_gebouw_B.pdf	003_3D_overzichten_-_gebouw_B.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688083_2022-0047_DO_A06_C_3e_verdiepingsvloer_-_gebouw_A.pdf	003_3e_verdiepingsvloer_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688112_2022-0047_DO_A07_C_4e_verdiepingsvloer_-_gebouw_A.pdf	003_4e_verdiepingsvloer_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461687985_2022-0047_DO_A03_C_begane_grondvloer_-_gebouw_A.pdf	003_begane_grondvloer_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688404_2022-0047_DO_B02_C_begane_grondvloer_-_gebouw_B.pdf	003_begane_grondvloer_-_gebouw_B.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688143_2022-0047_DO_A08_C_dakvloer_-_gebouw_A.pdf	003_dakvloer_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688667_2022-0047_DO_B05_C_dakvloer_-_gebouw_B.pdf	003_dakvloer_-_gebouw_B.pdf	26 maart 2024
7060351_1703243803784_20231204_DO-301_Gevelblad_01.pdf	003_DO-301_Gevelblad_01	22 december 2023
7060351_1711461997841_20240313_DO-302_Doorsnedenblad_01.pdf	003_Doorsnedenblad_01.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461687957_2022-0047_DO_A02_C_fundering_-_gebouw_A.pdf	003_fundering_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688368_2022-0047_DO_B01_C_fundering_-_gebouw_B.pdf	003_fundering_-_gebouw_B.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688197_2022-0047_DO_A10_C_gevels_en_doorsneden_-_gebouw_A.pdf	003_gevels_en_doorsneden_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688780_2022-0047_DO_B07_C_gevels_en_doorsneden_-_gebouw_B.pdf	003_gevels_en_doorsneden_-_gebouw_B.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461687929_2022-0047_DO_A01_C_keldervloer_-_gebouw_A.pdf	003_keldervloer_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461688169_2022-0047_DO_A09_C_liftopbouw_-_gebouw_A.pdf	003_liftopbouw_-_gebouw_A.pdf	26 maart 2024

7060351_1711461688736_2022-0047_DO_B06_C_liftopbouw_-_gebouw_B.pdf	003_liftopbouw_-_gebouw_B.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461997664_20240313_DO-102_1e-2e_Verdieping.pdf	003_Plattegrond_1e-2e_Verdieping.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461997781_20240313_DO-103_3e-4e_Verdieping.pdf	003_Plattegrond_3e-4e_Verdieping.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461997508_20240313_DO-101_Kelder_BG.pdf	003_Plattegrond_Kelder_BG.pdf	26 maart 2024
b_NL.IMRO.0553.OMGVNassaustr25-onx1_Bijlage1...at25Lisse.pdf	004_Aanmeldnotitie_vormvrijeMERbeoordeling	23 mei 2024
b_NL.IMRO.0553.OMGVNassaustr25-onx1_Bijlage7...uwTeLisse.pdf	004_Aeriusberekening	23 mei 2024
b_NL.IMRO.0553.OMGVNassaustr25-onx1_Bijlage3...at25Lisse.pdf	004_Akoestisch_Onderzoek	23 mei 2024
b_NL.IMRO.0553.OMGVNassaustr25-onx1_Bijlage8...at25Lisse.pdf	004_Archeologisch_Onderzoek	23 mei 2024
7060351_1711461687696_2022-0047_ber.1_Gebouw_A_dd.23-02-2024.pdf	004_ber_1_Gebouw_A_dd.23-02-2024.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461687857_2022-0047_ber.2_Gebouw_B_dd.06-02-2024.pdf	004_ber_2_Gebouw_B_dd.06-02-2024.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461173677_2230246_-_Rap._Bouwbesluittoetsing_V2.1_14-03-2024.pdf	004_Bouwbesluittoetsing_V2_1_14-03-2024.pdf	26 maart 2024
004_Impressie compleet.pdf	004_Impressie compleet	
b_NL.IMRO.0553.OMGVNassaustr25-onx1_Bijlage6...efinitief.pdf	004_Quickscan_Wetnatuurbescherming	23 mei 2024
7060351_1711461173368_2230246_-_Rap._BENG-berekening_V2.1_14-03-2024.pdf	004_Rap__BENG-berekening_V2_1_14-03-2024.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461173849_2230246_-_Rap._Brandoverslag_V2.1_18-03-2024.pdf	004_Rap__Brandoverslag_V2_1_18-03-2024.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461173940_2230246_-_Rap._Brandveiligheid_V2.1_18-03-2024.pdf	004_Rap__Brandveiligheid_V2_1_18-03-2024.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461448691_2230246_-_Rap._Milieuprestatie_V2.1_14-03-2024.pdf	004_Rap__Milieuprestatie_V2_1_14-03-2024.pdf	26 maart 2024
7060351_1711461448748_2230246_-_Rap._Nagalm_V2.1_14-03-2024.pdf	004_Rap__Nagalm_V2_1_14-03-2024.pdf	26 maart 2024
b_NL.IMRO.0553.OMGVNassaustr25-onx1_Bijlage4...121042023.pdf	004_Rapportage_Geluidwering_Gevels	23 mei 2024
b_NL.IMRO.0553.OMGVNassaustr25-onx1_Bijlage5...121042023.pdf	004_Rapportage_Installatiegeluid_en_interngeluid	23 mei 2024
20231025-20240422_t_NL.IMRO.0553.ROBNassaustraat25-ON01.pdf	004_Ruimtelijke_Onderbouwing	22 april 2024

Datum 29 mei 2024
Ons kenmerk Z2023-00001242
Pagina 6/20

b_NL.IMRO.0553.OMGVNassaustr25-onx1_Bijlage2...at25Lisse.pdf	004_Verkennend_Bodemonderzoek	23 mei 2024
--	-------------------------------	-------------

Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Belanghebbende

Op grond van artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Op grond van artikel 1:3, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder aanvraag verstaan: een verzoek van een belanghebbende een besluit te nemen.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat de aanvrager gezien moet worden als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals aangegeven in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag is beoordeeld volgens paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Wettelijk advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen of instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- De Welstandscommissie

Vormvrij m.er. beoordelingsbesluit Omgevingsdienst West-Holland

De Omgevingsdienst heeft op 23 augustus 2023 een vormvrij m.er. beoordelingsbesluit (kenmerk D2023-010065) afgegeven ten behoeve van het plan. Er zijn geen significante nadelige gevolgen van het plan voor het milieu vastgesteld.

Datum 29 mei 2024
Ons kenmerk Z2023-00001242
Pagina 8/20

(Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Lisse heeft bij besluit van 25 april 2024 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan afgegeven.

Ter inzage legging

Van woensdag 5 juni 2024 tot en met dinsdag 16 juli 2024 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **wel / geen** gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
(samenvatting zienswijzen).

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
(reactie op zienswijze(n)).

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

1. **Voor de appartementen met een gevelbelasting hoger dan 53 dB worden moeten de volgende maatregelen als vorm van akoestische compensatie getroffen:**
 - a. **3 dB extra karakteristieke geluidwering dan vereist volgens het Bouwbesluit 2012 voor het bereiken van een binnenniveau van maximaal 30 dB.**
 - b. **Extra geluidisolatie tussen de woningen onderling van ten minste +3dB voor luchtgeluid en +5 dB voor contactgeluid ten opzichte van de eis uit het Bouwbesluit 2012.**
 - c. **Het karakteristieke installatiegeluidniveau ten gevolge van de liften in de verblijfsruimten binnen de woningen is ten minste 3 dB minder dan vereist volgens het Bouwbesluit.**
2. **De loggia's op de begane grond tot en met de 3e verdieping van appartementengebouw A met de oriëntatie naar de Nassaustraat worden afsluitbaar met glazen panelen uitgevoerd.**
3. **De 4e verdieping van appartementengebouw A met de oriëntatie naar de Nassaustraat worden voorzien van een balkon met beglazing met een hoogte van 1,2 m.**
4. De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende tekeningen en overige bescheiden. Tevens dienen de werkzaamheden te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels en de bepalingen van de bouwverordening.
5. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten, conform de Mor artikel 2.7, gegevens en bescheiden (tekeningen en berekeningen) worden overgelegd waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
 - c. de bij het genoemde onder letter a en b behorende detaillering;
 - d. Bouwveiligheid: Een bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit2012 inclusief een inrichtingstekening van de bouwplaats dient ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente.

Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **Z2023-00001242**. Als het niet mogelijk is om de gegevens digitaal in te dienen, dan kunt u deze gegevens op papier bij ons indienen. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen, berekeningen en overige stukken van ons heeft terug ontvangen.
6. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente.

7. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen of CE-markeringen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
8. In geval van paalmisstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.
9. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd

2. Nadere aanwijzingen

1. Aan team toezicht en handhaving van de gemeente moet door u kennis worden gegeven van:
 - a. De start van de werkzaamheden;
 - b. De start van het inbrengen van funderingspalen, daaronder begrepen; het tenminste twee dagen van tevoren inbrengen van proefpalen;
 - c. De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van te voren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
 - d. het plaatsen van staalconstructies;
 - e. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
 - f. De gereedmelding van de werkzaamheden.Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens door een medewerker van bouw- en woningtoezicht van de gemeente (voor zover van toepassing) de rooijlijnen en het vloerpeil op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
2. Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
 - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning
4. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
5. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke team Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.
6. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om schade of ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen. Zo mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden niet zodanige trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.

8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
9. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
10. Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
11. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
12. Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
13. Melding toeval vondst: Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "bouwen van een bouwwerk", de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstreekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- b. de aanvraag en de daarbij verstreekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. indien het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid daartoe aanleiding geeft.

Overwegingen

a. Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij is gebleken dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012, mits wordt voldaan aan de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

b. Bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de bouwverordening. De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwplan in overeenstemming is met de bouwverordening.

c. Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Lisse Dorp en 1^e Herziening' en heeft de bestemming 'Kantoor' en 'Waarde – Archeologie'. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

De locatie van de activiteiten is ook gelegen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse'. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in overeenstemming.

Beoordelingen:

Het bouwplan is in strijd met de volgende artikelen:

Artikel 12.1: Woningen worden niet toegestaan.

Artikel 12.2.1 onder b. de maximale goothoogte van 8 meter wordt overschreden.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "gebruik in strijd met een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Bij dit besluit wordt ook vergunning verleend voor die activiteit met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo. Zie de overwegingen onder het onderdeel "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

d. Welstand

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, gelet op het advies van de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 27 mei 2024.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

Datum 29 mei 2024
Ons kenmerk Z2023-00001242
Pagina 13/20

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Gemeente Lisse
- Bestemmingsplan 'Lisse Dorp en 1^e Herziening'
- Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse 2019
- Welstandsnota gemeente Lisse

gebruiksoppervlakte: 3270m²
bruto vloeroppervlakte: 2082m²
bruto inhoud: 15390m³

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

(Wabo artikel 2.2, lid 1, onder e)

1. Voorschriften

1. u voorkomt dat er schade ontstaat aan de weg of aan andere eigendommen van de gemeente of van derden;
2. vanwege de beperkte hoogte bij de onderdoorgang voor motorvoertuigen is een portaal met hoogtesignalering en bebording met hoogtebeperking gewenst.
3. Bij de aansluiting op de Prins Hendrikstraat moet een inritconstructie worden toegepast (doorgaand trottoir met aan weerszijden inritblokken).

2. Nadere aanwijzingen

1. Om gebruik te kunnen maken van de uitweg moeten wijzigingen worden aangebracht aan de openbare weg. Deze wijzigingen aan de openbare weg worden uitsluitend uitgevoerd door of in opdracht van de gemeente. Dit mag u niet zelf doen. De gemeente bepaalt welke materialen voor de in- uitrit worden toegepast en hoe dit moet worden uitgevoerd. De kosten voor het aanleggen van de in- en uitrit worden bij u in rekening gebracht. Voor de aanleg van de in- en uitrit kunt u contact opnemen met de heer N. van der Meer, door het sturen van een email naar N.vanderMeer@hltsamen.nl. U kunt dan ook een indicatie krijgen van de door u te betalen kosten.
2. Deze vergunning vrijwaart u niet van aanspraken van derden tot vergoeding van schade die direct of indirect verband houden met de uitweg.

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Wabo artikel 2.2, lid 1, onder e: Voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist om: een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

Wabo Artikel 2.18: Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.2 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Algemene plaatselijke verordening Lisse artikel 2:12

Maken, veranderen van een uitweg

1. Het is verboden zonder vergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
2. Het college weigert de vergunning voor het maken of veranderen van de uitweg:
 - a. indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
 - b. indien dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. indien het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of het Provinciaal wegenreglement.

Overwegingen

a. Verkeersveiligheid

Uit de aanvraag en de daarbij behorende stukken is gebleken dat het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht door het maken van een uitweg/inrit.

b. Behoud openbare parkeerplaatsen

Het realiseren van de gevraagde uitweg/inrit gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats.

c. Aantasting openbaar groen

Er is geen sprake van (een onaanvaardbare) aantasting van het openbaar groen door het realiseren van de uitweg/inrit.

d. Tweede uitweg/inrit

Er is geen sprake van het realiseren van een tweede uitweg/inrit.

Adviezen

Voor de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is advies ingewonnen van de afdeling Buitenruimte.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "In- of uitrit" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Algemene plaatselijke verordening Gemeente Lisse.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

1. Voorschriften

- Geen

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

1. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan", de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. In overige gevallen. indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
 - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
 - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

Overwegingen

Bestemmingsplan of beheersverordening

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Lisse Dorp en 1^e Herziening' en heeft de bestemming 'Kantoor' en 'Waarde – Archeologie'. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

De locatie van de activiteiten is ook gelegen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse'. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in overeenstemming.

Beoordelingen:

Het bouwplan is in strijd met de volgende artikelen:

Artikel 12.1: Woningen worden niet toegestaan.

Artikel 12.2.1 onder b. de maximale goothoogte van 8 meter wordt overschreden.

Er zijn geen artikelen in het vigerende bestemmingsplan opgenomen, welke medewerking aan het bovenstaande plan mogelijk maken.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Beoordelingen:

Voor de motivering wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing voor het plan.

Er zijn ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren.

Er is niet gebleken van belangen van derden die aanleiding geven om af te zien van het verlenen van vergunning.

De gemeenteraad heeft op 25 april 2024 een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwplan. Het plan kan om deze reden ter inzage worden gelegd (zienswijzeprocedure).

Exploitatieplan

Voor het gebied waarin de aanvraag is gelegen, is geen exploitatieplan vastgesteld.

Provinciale verordening en amvb Ruimte

De aanvraag is niet in strijd met de geldende provinciale verordening Ruimte en niet in strijd met de algemene maatregel van bestuur Ruimte als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Vorbereidingsbesluit

Voor het gebied waarin het perceel is gelegen, is geen voorbereidingsbesluit van kracht.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met bestemmingsplan" worden verleend.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan 'Lisse Dorp en 1^e Herziening'
- Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse
- Ruimtelijke onderbouwing Nassaustraat 25, d.d. 25 oktober 2023 met bijlagen 1 t/m 8

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Hierbij treft u een toelichting aan op de aan u verleende omgevingsvergunning.

1. ALGEMEEN

De houder van de vergunning moet ervoor zorgdragen, dat de omgevingsvergunning altijd bij de activiteit aanwezig is. Het toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden wordt gevoerd door team toezicht handhaving van de werkorganisatie HLTsamen (gemeente Hillegom, Lisse en Teylingen), bereikbaar via telefoonnummer: 14 0252.

2. VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u dringend deze voorschriften goed door te lezen. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat u zich met de uitvoering van de werkzaamheden aan deze voorschriften dient te houden.

3. AANVANG VAN DE ACTIVITEITEN

Het gebruik van deze vergunning is mogelijk nadat deze in werking is getreden maar het aanvangen met de activiteiten voordat de vergunning onherroepelijk is geschiedt in alle gevallen voor eigen risico. De vergunning is pas onherroepelijk wanneer na de bezwaar- of beroepstermijn geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend. In het geval wel een bezwaar- of beroepschrift wordt ingediend is de vergunning pas onherroepelijk als de bezwaarmaker na de beslissing op bezwaar of beroep niet binnen 6 weken (hoger)beroep aantekent, dan wel nadat in hoogste instantie is beslist.

4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

Aan team toezicht handhaving moet door u kennis worden gegeven van:

- * De start van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl;
- * De gereedmelding van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl.

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wabo een omgevingsvergunning ondermeer intrekken voor zover gedurende drie jaar, dan wel als de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidelijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidelijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

De omgevingsvergunning geldt op grond van artikel 2.25 van de Wabo voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften wordt voldaan. Als de vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager, meldt de aanvrager onderscheidenlijk de vergunninghouder (= degene die voor de uitvoering van de vergunning verantwoordelijk is) dat ten minste een maand voordien aan Burgemeester en wethouders onder vermelding van:

- a. zijn naam en adres;

- b. de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- d. een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- e. het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.

7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

Deze vergunning is verstrekt op basis van de WABO. Dit betekent niet dat ook een beslissing is genomen op basis van andere regelgeving. In sommige gevallen heeft u nog andere vergunningen of toestemming nodig om ongehinderd gebruikte kunnen maken van deze vergunning. Bijvoorbeeld op grond van de Waterwet of het burgerlijk wetboek.

Als u voor de werkzaamheden gebruik moet maken van de openbare grond/weg voor het plaatsen van bijvoorbeeld een (mobiele) bouwkraan, schaftkeet, vuil- en materialencontainer, bouwmaterialen en eco-toiletten etc., wijzen wij u er nadrukkelijk op dat u voor het gebruik hiervan precario verschuldigd bent. Daarnaast heeft u dan ook de verplichting om een melding "gebruik openbare grond of openbaar groen" te doen. Voor de voorwaarden om gebruik te mogen maken van de openbare grond verwijs ik u naar artikel 2.10 van de APV welke u kunt vinden op onze website.

Als er voor het project rioleringswerk in de openbare weg zal plaatsvinden, moet u hiertoe een aanvraag rioolaansluiting bij de gemeente indienen. U kunt het aanvraagformulier vinden op onze website.

8. TOETS BOUWBESLUIT

De door u aangeleverde gegevens zijn onder meer getoetst aan het Bouwbesluit. Hoewel wij dit nauwgezet doen kan het voorkomen dat we iets over het hoofd gezien hebben. Als dit het geval is zal het bouwwerk uiteindelijk toch moeten voldoen aan het Bouwbesluit, zelfs al staat op de tekening iets anders.

9. KWALITEITSVERKLARINGEN

Als door u (nog) geen kwaliteitsverklaringen zijn overlegd, is mogelijk aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden, dat er voor de aanvang van de werkzaamheden kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwmaterialen moeten worden overlegd. U wordt hiervoor verwezen naar de voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Wat is een kwaliteitsverklaring?

Een kwaliteitsverklaring is een schriftelijk bewijs, voorzien van een door de minister van VROM aangewezen merkteken, afgegeven door een door die minister aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut, op grond waarvan een bouw materiaal of bouwdeel, als dat materiaal of deel bij het bouwen wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gestelde eisen (artikel 1 Woningwet). Dit kunnen geldige KOMO-attesten en de KOMO-attesten-met-certificaat zijn. Met behulp van kwaliteitsverklaringen kan door u als vergunninghouder namelijk worden aangetoond, dat bij toepassing van de in

Datum 29 mei 2024
Ons kenmerk Z2023-00001242
Pagina 20/20

de desbetreffende kwaliteitsverklaring aangeduide bouwmaterialen of bouwdelen, aan bepaalde voorschriften van het Bouwbesluit geacht mag worden te zijn voldaan.

U bent echter niet verplicht om een bouw materiaal toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven. Er dient dan wel door u te worden aangetoond dat het betreffende bouw materiaal voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit.

Gelet op het bovenstaande is het duidelijk, dat het zowel voor u als voor de gemeente eenvoudiger is om materialen toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven.

Raadsvoorstel Besluitvormend



Verklaring van geen bedenkingen voor bouwproject aan de Nassaustraat 25 te Lisse.

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-23-332046
Datum collegevergadering: 12 maart 2024
datum raadsvergadering: 25 april 2024
agendapunt: 6
portefeuillehouder: Mevr. J.A.C. Langeveld
behandelend ambtenaar: Jan Zandstra
emailadres: J.Zandstra@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, voor het realiseren van twee appartementencomplexen met in totaal 44 appartementen aan de Nassaustraat 25 in Lisse, ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken.
 2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen definitief vast te stellen als er geen zienswijzen zijn ontvangen op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.
-

Inleiding

Op 22 december 2023 is een aanvraag bij de gemeente ingekomen voor een omgevingsvergunning. De aanvraag ziet op de realisatie van twee appartementencomplexen aan de Nassaustraat 25 te Lisse. Het betreft de locatie van het voormalige postkantoor, dat al enige tijd niet meer in gebruik is en gesloopt zal worden. De locatie heeft volgens het geldend bestemmingsplan de bestemming 'kantoor'. De bedoeling is om deze locatie geschikt te maken voor bewoning. In totaal worden 44 appartementen gebouwd. Omdat de bestemming niet conform het geldend bestemmingsplan is en omdat er meer dan 20 appartementen worden gerealiseerd, kan niet worden volstaan met een reguliere omgevingsvergunningprocedure. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de hiervoor genoemde activiteiten is een 'Verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad nodig.

Bestaand kader en context

De aanvraag omgevingsvergunning is vóór 1 januari 2024 ingediend (datum inwerkingtreding Omgevingswet), zodat deze onder de regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet worden behandeld. De Wabo geeft het college de mogelijkheid om voor het vergunnen van een aanvraag omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het moet hierbij gaan om een bouwplan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor het vergunnen van deze aanvraag is wel een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Het plan valt, omdat er meer dan 20 appartementen gerealiseerd worden, niet binnen de reikwijdte van de door uw raad vastgestelde lijst van categorieën en gevallen (plannen, activiteiten) waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden aangevraagd.

Beoogd effect

Het planologisch faciliteren van het bouwproject dat voorziet in 44 appartementen met bijbehorende voorzieningen (in-/uitrit, parkeerplaatsen, bergingen e.d.).

Argumenten

1.1. Het bouwplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Voor het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het plan qua ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing en qua provinciaal en gemeentelijk beleid en op relevante omgevingsaspecten (o.a. archeologie, ecologie, geluid, verkeer/parkeren e.d.) voldoet en voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Het leegstaande en vervallen pand doet op dit moment ernstig afbreuk aan de beeldkwaliteit en uitstraling van het gevelbeeld langs zowel de Nassaustraat als de Prins Hendrikstraat. Vanuit de omgeving zijn hierover signalen ontvangen, wat een paar jaar/maanden? Terug aanleiding is geweest om in overleg te treden met de eigenaar en ontwikkelaar van het plan met als resultaat het nu voorliggende plan. Het plan leidt tot een belangrijke kwaliteitsimpuls voor deze zichtlocatie aan de rand van het centrum. Het bouwplan is positief beoordeeld door de welstandscommissie.

Voor een aantal appartementen moet een hogere waarde worden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder. De Omgevingsdienst West-Holland is hiervoor bevoegd gezag, de akoestische onderzoeken zijn akkoord bevonden en het ontwerpbesluit is opgesteld. Met de Omgevingsdienst is afgestemd dat de ontwerpstukken in de ruimtelijke procedure en de procedure hogere waarde gelijktijdig ter inzage komen te liggen.

1.2. Het bouwplan draagt bij aan de doelstellingen van de omgevingsvisie en het woonprogramma

De locatie ligt binnen het deelgebied 'Woongebied' van de Omgevingsvisie Lisse en draagt positief bij aan belangrijke ambities voor dit gebied zoals het verbeteren van de kwaliteit van woongebieden en het bouwen van (extra) woningen voor de lokale woonbehoefte.

Het bouwplan voorziet in 2 appartementengebouwen, gebouw A met 26 appartementen verdeeld over 5 bouwlagen langs de Nassaustraat en gebouw B met 18 woningen verdeeld over 3 bouwlagen aan de Prins Hendrikstraat. Het plan met in totaal 44 appartementen kent een gevarieerd programma met de volgende segmentering:

Financiële consequenties

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning is leges verschuldigd conform de gemeentelijke Legesverordening. Initiatiefnemer voert het project voor eigen rekening en risico uit. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van plankosten en eventuele planschade is gewaarborgd.

Aanpak, uitvoering en participatie

Initiatiefnemer heeft op 31 oktober 2023 een inloopavond over het plan georganiseerd voor de omgeving. Een verslag hiervan is bijgevoegd. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen met de bijbehorende stukken worden na publicatie in het Gemeenteblad gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode een zienswijze kenbaar maken. Wanneer één of meerdere zienswijzen worden ontvangen, zullen wij uw raad opnieuw adviseren over de verklaring van geen bedenkingen, inclusief de beantwoording van de zienswijzen. Indien uw raad besluit tot het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Tegen dit besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de rechtbank.

Duurzaamheid

Duurzaamheid maakt onderdeel uit van het totale plan.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft enkel betrekking op de gemeente Lisse

Urgentie

Om voortgang in het project te behouden, is spoedige besluitvorming gewenst.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- Ontwerp verklaring van geen bedenkingen
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning en tekeningen bouwplan
- Ruimtelijke onderbouwing en omgevingsonderzoeken
- Verslag inloopavond initiatiefnemer (31 oktober 2023)

Namens het college van Lisse,

Dhr. E. Prins
Secretaris

Mevr. A.W.M. Spruit
Burgemeester

Segment woningen	Aantal woningen	% in project	% woonvisie
Sociale huur – Appartement	11	25,0	25,0
Middensegment – Appartement huur	7	15,9	35,0
Middensegment – Appartement koop	9	20,5	
Vrij bouwprogramma – Appartement	17	38,6	40,0
Totaal	44	100,0	100,0

De gesprekken met initiatiefnemer lopen al langere tijd en de overeenstemming over het woonprogramma is tot stand gekomen onder het Woonprogramma 2020-2024 en vóór de vaststelling van de vernieuwde regionale woonagenda in juli 2023.

1.3. Het bouwplan voorziet in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen

Het bouwplan voorziet overeenkomstig het Paraplu bestemmingsplan parkeren en de Beleidsregel parkeren 2019 in de aanleg van 65 parkeerplaatsen, waarvan 63 op eigen terrein en 2 in het openbaar gebied aan de zijde van de Nassaustraat. Het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein tussen de beide appartementengebouwen, deels in een parkeerkelder onder appartementengebouw A (dubbel grondgebruik). Met het aantal aan te leggen parkeerplaatsen kan in de parkeervraag van het plan worden voorzien en wordt die niet op de omgeving afgewenteld.

2.1. Dit draagt bij aan een snellere doorlooptijd van de procedure

Als tijdens de terinzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingediend, is heroverweging van het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen niet nodig en kan de verleende ontwerp verklaring van geen bedenkingen de status verkrijgen van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Dit levert tijdswinst op in de procedure, omdat de verklaring van geen bedenkingen niet opnieuw behandeld hoeft te worden door uw raad. Als wel zienswijzen worden ingediend, vindt gelet op de verdeling van bevoegdheden en de gewenste zorgvuldigheid, wel een heroverweging van de verklaring van geen bedenkingen door uw raad plaats, inclusief beantwoording van de zienswijzen.

Kanttekeningen

1.3. Het parkeerterrein wordt voorzien van een slagboomsysteem voor bewoners en bezoekers

Het eigen parkeerterrein van initiatiefnemer (in de toekomst van de VVE van de appartementen) wordt voorzien van een elektronisch slagboomsysteem. Dit betekent dat er voor bewoners en bezoekers in beginsel altijd parkeergelegenheid beschikbaar is op het terrein. Het slagboomsysteem is ook ingegeven door overwegingen op het gebied van veiligheid en aansprakelijkheid. Volgens de beleidsregel parkeren moet het parkeren voor bezoekers onbelemmerd toegankelijk zijn. Initiatiefnemer heeft toegezegd zorg te dragen voor een laagdrempelig toegangssysteem.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Lisse,

gelezen het voorstel van het college van 12 maart 2024 met als onderwerp 'Verklaring van geen bedenkingen voor bouwproject aan de Nassaustraat 25 in Lisse'

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht,

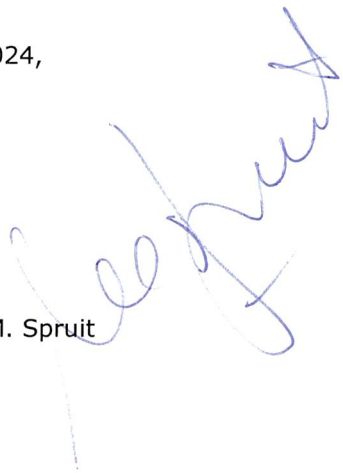
besluit:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht, voor het realiseren van twee appartementencomplexen met in totaal 44 appartementen aan de Nassaustraat 25 in Lisse, ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken.
2. Dat ontwerp verklaring van geen bedenkingen definitief vast te stellen als er geen zienswijzen zijn ontvangen op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 april 2024,



Mevr. M. Veeger
griffier



Mevr. A.W.M. Spruit
voorzitter

Verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 44 appartementen aan de Nassaustraat 25

behorende bij raadsvoorstel/-besluit, zaaknummer Z-23-332046

Deze verklaring van geen bedenkingen behoort bij de procedure aanvraag omgevingsvergunning (ontvangen op 22 december 2023 met aanvraagnummer Z2023-00001242) voor het bouwen van 44 appartementen (18 huur- en 26 koopappartementen) met bijbehorende voorzieningen (in- en uitritten, bergingen, parkeerplaatsen e.d.) op de locatie van het oude postkantoor aan de Nassaustraat 25 in Lisse.

De raad van de gemeente Lisse,

Overwegende dat:

- de raad bij besluit van 20 mei 2020 heeft besloten om de besluitvorming van een woningbouwproject dat meer dan 20 woningen bedraagt aan zich zelf te houden;
- de raad gevraagd wordt te beslissen over een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning (ontvangen op 22 december 2023 met aanvraagnummer Z2023-00001242) voor het bouwen van 44 appartementen (te weten 18 huur- en 26 koopappartementen) met bijbehorende voorzieningen (in- en uitritten, bergingen, parkeerplaatsen e.d.) op de locatie van het oude postkantoor aan de Nassaustraat 25 in Lisse;
- de locatie ter plaatste kadastraal bekend is Gemeente Lisse, sectie D nummers 9757 en 9758 zijnde groot 1569m² en 961m²;
- het bouwplan voldoet aan provinciaal beleid;
- ter plaatse de bestemmingsplannen "Lisse Dorp 2010" en "1^e herziening Lisse Dorp" vigerend zijn en de bestemming 'Kantoor' van kracht is;
- binnen de bestemming 'Kantoor' kan het bouwplan niet worden gerealiseerd;
- het vigerend bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden biedt welke medewerking aan de aanvraag mogelijk maakt;
- het bouwplan voorziet in het slopen van het voormalig postkantoor op het perceel en de bouw van twee appartementencomplexen;
- voor een goede leefomgeving en ontsluiting van de appartementencomplexen een van de wooncomplexen gericht zal zijn op de achterliggende Prins Hendrikstraat;
- het bouwplan omvat 44 appartementen, waarvan 11 sociale huurwoningen, 7 appartementen in de middeldure huur, 9 appartementen in de middeldure koop en 17 appartementen in het vrije/dure koopsegment;
- dat tevens het "Paraplubestemmingplan parkeren Lisse" en de "Beleidsregel parkeren Lisse 2019" van toepassing zijn;
- het plan in overeenstemming is met de normen zoals opgenomen in het parkeerbeleid Lisse 2019;
- de bij de appartementen behorende 63 parkeerplaatsen worden op het eigen terrein gerealiseerd en 2 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied langs de Nassaustraat;
- de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende omgevingsonderzoeken;
- dat het bouwplan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en positief bijdraagt aan de ambities van het Woonprogramma 2020-2024 en de Omgevingsvisie Lisse ten aanzien van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de woongebieden en bouwen van (extra) woningen;
- geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en een adequate stedenbouwkundige inpassing;
- het plan op 31 oktober 2022 op hoofdlijnen in het vooroverleg positief is beoordeeld door de welstandscommissie;
- er op grond van artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer er geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke gevolgen voor het milieu;
- er door initiatiefnemer een inloopbijeenkomst over het plan is georganiseerd voor omwonenden op 31 oktober 2023 en op diverse momenten is gecommuniceerd met de omgeving;

- door met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarbij is vastgelegd dat aanvrager het plan voor eigen rekening en risico realiseert en waarin de aanvragers de plankosten en het risico op planschade voor eigen rekening nemen;
- de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) geeft het college op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o van de wet de mogelijkheid om voor het verlenen van de omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, mits het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- het college de omgevingsvergunning niet eerder kan verlenen dan dat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;
- de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
- de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage worden gelegd nadat de raad heeft ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- indien er geen zienswijzen worden ingediend tijdens de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, deze verklaring van bedenkingen als definitief te beschouwen;
- dat de omgevingsvergunning in werking treedt nadat deze onherroepelijk is.

Besluit een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor voornoemde aanvraag omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 april 2024.

De raad voornoemd,
De griffier,

M.G.J. Veeger
griffier

de voorzitter,

A.W.M. Spruit
voorzitter