

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Lisse,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2017, nr. 38143

gelet op artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen m.b.t. het bestemmingsplan Havenkwartier met kenmerk Z-17-002776;
2. Het bestemmingsplan Havenkwartier met IMRO codering NL.IMRO.0553.bpchavenkwartier-vax1 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal en risicoafdekking verzekerd is via een reeds gesloten anterieure overeenkomst.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Lisse in zijn openbare raadsvergadering van 26 oktober 2017,



griffier
mevrouw M.G.J. Veeger



voorzitter
mevrouw A.W.M. Spruit

Z-17-002776 Behoort bij raadsbesluit van 26 oktober 2017 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan “Havenkwartier”

Nota zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan “Havenkwartier”.

Inleiding.

Door Centrumplan Lisse b.v. is een plan ontwikkeld dat voorziet in de herontwikkeling van het Hobahogebied, één van de twee voormalige veilinglocaties in Lisse. Globaal omschreven betreft dit het gebied dat begrensd wordt door de Hobahostraat, de Eerste Havendwarsstraat, de Haven, Grachtweg, de Korte Havenstraat en de Ruishoornlaan. De geschiedenis van deze ontwikkeling gaat terug tot aan de Centrumvisie 2002. In deze Centrumvisie 2002 werd geanticipeerd op het zich aftekenende vertrek van de veilingen. Voor deze ontwikkeling is eerder een bestemmingsplan in procedure gebracht maar dit plan is bij uitspraak van de Raad van State d.d. 16 november 2016 vernietigd.

Het bestemmingsplan “Havenkwartier” is gericht op de realisatie van het plan met de gelijke naam van het bestemmingsplan: “t nieuwe Havenkwartier”. Dit betreft een woningbouwontwikkeling, met onder andere eengezinswoningen, appartementen en twee-onder-één kapwoningen. De gewenste ontwikkeling is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Grotendeels is dit nog het bestemmingsplan Centrum 1986. Voor een klein deel is het bestemmingsplan Centrum 2011 van toepassing. Het is noodzakelijk dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

Termijn en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken (van 31 mei tot en met 11 juli 2017) ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingekomen. Een tweede zienswijze is buiten deze termijn ingekomen (door de gemeente gestempeld met de ontvangstdatum op 12 juli 2017).

Zienswijze ontvangen buiten de ter inzage termijn

Een zienswijze is tijdig ingediend indien ontvangen vóór of uiterlijk op de laatste dag van de ter inzage termijn. Hierop is de verzendtheorie van toepassing. In dit geval bevat de enveloppe geen poststempel. De betreffende zienswijze is persoonlijk in de brievenbus gedeponneerd en is derhalve niet voorzien van een poststempel waaruit tijdige verzending had kunnen blijken.

Adressant is hierop in de gelegenheid gesteld om te beargumenteren dat er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding of aantoonbaar te maken dat de zienswijze binnen de termijn is ingediend. Adressant heeft hier geen bewijsbare invulling aan kunnen geven.

De bewijslast van tijdige indiening berust bij de indiener. Het had daarom op de weg gelegen – dan wel kunnen liggen – om richting de sluitingstermijn de brief binnen de termijn bij de receptie af te geven en een bewijs van ontvangst te vragen.

Advies ten aanzien van te laat ingekomen zienswijze

Nu is het advies om – op grond van de feiten en omstandigheden – de zienswijze wegens niet verschoonbare termijnoverschrijding niet ontvankelijk te verklaren. Ondanks deze aan de raad voorgestelde niet-ontvankelijkheid wordt in het navolgende hoofdstuk, maar slechts ten overvloede, wel een inhoudelijke reactie op de aangevoerde punten verstrekt.

Leeswijzer:

In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen verkort weergegeven. In de kolom daarnaast is een commentaar verstrekt en in de kolom daarnaast is aangegeven of de zienswijze al of niet leidt tot een aanpassing.

Voor de ontvankelijke zienswijze genummerd met 1 geldt dat de gegevens openbaar zijn. De andere niet ontvankelijke zienswijze is geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan gegevens op het internet te publiceren. Naam en adres zijn opvraagbaar bij het gemeentehuis.

Zienswijze 1: KWA bedrijfsadviseurs, postbus 1526, 3800 BM Amersfoort (namens Vleeswarenfabriek Persoon b.v.)

Zienswijze 2: naam en adres bekend bij de gemeente.

Zienswijze	Verkorte inhoud	Commentaar	Aanpassing bestemmingsplan
1.	KWA bedrijfsadviseurs citeert in de zienswijze een door adviesbureau Peutz getrokken conclusie: <i>"het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het realiseren van woningen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Er kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden voor de nieuwe bewoners. Daarnaast worden omringende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en is de eventuele hinder door toedoen van transportbewegingen acceptabel in een centrumstedelijk gebied"</i> KWA bedrijfsadviseurs stelt vervolgens dat deze tekst niet in overeenstemming is met de tekst in bijlage 2, het geluidsrapport van Peutz. Uit de rekenresultaten blijkt namelijk dat ter plaatse van het appartementencomplex aan de Hobahostraat (Stek) in de nachtperiode de toekomstige geluidsgrenswaarde van 40 dB(A) met 1 dB(A) wordt overschreden. Deze overschrijding kan door het plaatsen van een demper op de opening van de leiding van rookkast 3 worden opgeheven. Hiermee is de conclusie van Peutz niet juist. Vleeswarenfabriek Persoon b.v. laat weten bereid te zijn de voorgestelde maatregel aan de opening van de leiding van rookkast 3 te treffen onder de voorwaarde dat de kosten voor	In de toelichting is onder het betreffende onderdeel bedrijven en milieuzonering de volgende tekst opgenomen: "De realisatie van de geplande woningen zal niet beperkend zijn voor de bedrijfsactiviteiten van de firma Persoon. Hierbij geldt dat tijdens onderhoudswerkzaamheden een relatief eenvoudig geluidreducerende maatregel getroffen dient te worden". De tekst duidt op de maatregel die nog getroffen dient te worden. De genoemde maatregel (het plaatsen van een demper op de betreffende rookkast 3) is inderdaad nog wel nodig om de genoemde conclusie te kunnen trekken. Gerechtvaardigd is voorts de vraag om de daarmee gepaard gaande kosten niet voor rekening van Vleeswarenfabriek Persoon b.v. te laten komen. De aanleiding is immers gelegen in de woningbouwontwikkeling. Het is alleen niet aan de gemeente om een regeling te treffen, maar aan de ontwikkelaar. De zienswijze is daarom voorgelegd bij de ontwikkelaar en die toont zich bereid om de kosten voor de aanpassing voor haar rekening te nemen. Daartoe wordt/is een overeenkomst tussen partijen (ontwikkelaar en Vleeswarenfabriek Persoon b.v.) opgesteld. De insteek (en vooralsnog de verwachting) is, dat de ondertekening van die overeenkomst ook zal kunnen leiden tot het intrekken van de zienswijze,	Nee. De zienswijze leidt niet tot aanpassing.

	het opheffen van deze maatregel niet ten laste komen van Vleeswarenfabriek Persoon b.v. Verzocht wordt om het college een regeling te laten treffen waarmee de voorgestelde maatregel kan worden getroffen zonder dat Vleeswarenfabriek Persoon b.v. met de kosten hiervan worden geconfronteerd.	maar dit is uiteindelijk aan Vleeswarenfabriek Persoon b.v. Dat zal bij de raadsbehandeling bekend zijn. Het gesignaleerde punt is echter dus zonder meer oplosbaar door plaatsing van geluidwerende maatregelen. Dat onderkent ook Vleeswarenfabriek Persoon b.v. De essentie betreft de vergoeding van de kosten.	
2.	Er worden 3 punten aangevoerd. 1. Op figuur 4.3 zijn parkeerplaatsen ingetekend voor de deur van Havendwardsstraat nr. 10. Gezien de breedte van het trottoir is dat niet wenselijk. Het geeft de indruk van een permanent geparkeerde auto voor de deur. 2. Relatie beeldkwaliteitsplan. De mening is dat het bestemmingsplan ook een impressie geeft van het totale beeld van de locatie Havenkwartier. Het inpassen van het plan wordt niet duidelijk omschreven. Wel een impressie van de 2-1 kapwoningen in een lege straat. Er wordt geen aandacht besteed aan de gezichtsbepaling van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing in de 1^e Havendwardsstraat. Graag een duidelijker omschrijving van de "fijne korrelstructuur". Hoe ziet het straatplan eruit: hoogte bovenkant wegdek t.o.v. gevels bestaande bebouwing. Hoe hoogteverschil maaiveld oud en nieuwbouw compenseren. 3. Aspect water. Het aspect water vormt wel degelijk een probleem. De afvoer van hemelwater en riolering is sinds de bouw van Amiant en de bebouwing op het voormalige parkeerterrein van de Hobaho een structureel probleem. De gemeente is hiervan op de hoogte. Onderzoek bevestigt dit probleem. Het maaiveld zal weer verhoogd worden waardoor hemelwaterafvoer naar de tuinen van de bestaande woningen is omgelegd. Wat gaat er binnen dit bestemmingsplan worden ondernomen om de wateroverlast problematiek in de 1^e havendwardsstraat definitief op te lossen.	Ad 1. De betreffende parkeerplaatsen vallen niet binnen de plangrens van het bestemmingsplan Havenkwartier. Het bestemmingsplan Havenkwartier loopt namelijk maar tot ca. de helft van de 1^e Havendwardsstraat; de andere (betreffende) helft ligt in het bestemmingsplan Centrum 2011. Op dit moment mag ook geparkeerd worden voor de deur van adressant. De exacte situering van o.a. de parkeerplaatsen wordt overigens geregeld via een inrichtingsplan. Op zo'n inrichtingsplan wordt separaat de mogelijkheid van inspraak toegepast. In dat kader kan de wens/opmerking dus geplaatst worden. Hier is dit niet aan de orde. Ad 2. Een bestemmingsplan regelt de functieaanduiding en de regels die daarbij horen (bouwmogelijkheden, afstandseisen etc.) Stedenbouwkundig is dit plan een vertaling van de kadernotitie die door de raad eerder voor dit gebied is vastgesteld. Daarbij is aansluiting gezocht bij de omgeving. Daarom is in de 1^e Havendwardsstraat bijvoorbeeld geen massaal woonblok toegepast, maar grondgebonden twee-onder-één-kapwoningen met onderbreking door tussenliggende garages. En, volgens het beeldkwaliteitsplan: met een "vriendelijke uitstraling". Dit beeld voegt zich daarmee in de 1^e Havendwardsstraat die gekenmerkt wordt door een wat "fijne" korrelstructuur. Ook al zijn het uiteraard hedendaagse woningen met hedendaagse maten. Ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan is in de laatste uitwerking gekozen voor 8 twee-onder-één	n.v.t.

		kapwoningen in plaats van 10. Hierdoor is meer ruimte tussen de woningen ontstaan. De exacte aanleghoogte en overbrugging van een maaiveldverschil raakt niet het bestemmingsplan, maar de civiele inrichting. Wel is het "peil" zoals omschreven in het bestemmingsplan bepalend voor de wijze van het meten van de hoogten. Ad 3. Onder verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan (pag. 40) vorm het aspect water in elk geval geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap stelt geen compenserende eisen. De 1^e Havendwarsstraat is wel een bekende locatie die kwetsbaar is voor wateroverlast. Problemen bij adressant zijn bij de gemeente bekend. Er zijn in het verleden ook al maatregelen getroffen om de wateroverlast te verkleinen en terug te brengen tot een acceptabel niveau. Vanwege de lage ligging – en een laag vloerpeil ten opzichte van het straatpeil – blijft de locatie echter nog wel gevoelig voor wateroverlast. Adressant spreekt zijn bezorgdheid uit. Deze bezorgdheid is voorstelbaar. Verslechtering als gevolg van deze ontwikkeling moet voorkomen worden. Dat is ook de insteek en zelfs meer nog: deze is gericht op juist een verbetering van de situatie. In het kader van de voorgenomen herinrichtingen (inclusief de Schoolstraat en de Grachtweg) en de herontwikkeling in het Havengebied is vorig jaar een onderzoek gestart. Adressant heeft daaraan op verzoek van de gemeente ook meegewerkt. Dit onderzoek heeft tijd gekost, maar is nagenoeg afgerond. Hierbij zijn maatregelen in zowel de riolering als in het maaiveld bepaald. In het Havengebied is een maatregelenpakket samengesteld dat is gericht op het vergroten van de afvoercapaciteit van de riolering, het vergroten van de bergingscapaciteit op maaiveld en het reguleren van de afstroming over maaiveld. De maatregelen bestaan uit het ondergronds (apart bemalingsgebied) met een	
--	--	---	--

		gescheiden rioleringsstelsel met schoon en vuil water en bovengronds (aanpassingen in het maaiveld) isoleren van het overlastgebied en het controleerbaar toestaan van water op straat op het parkeerterrein. De onderzoeksresultaten zullen, zodra dit mogelijk is, ook gedeeld worden met adressant. In dit onderzoek is de herontwikkelingslocatie ook opgenomen. Uitwerking moet volgen in de te kiezen bouwpeilen en de bijbehorende inrichting van de ontwikkelingslocatie en de omgeving hiervan. Deze herontwikkeling biedt daarom juist – zoals al opgemerkt - kansen om de situatie in het Havengebied te <i>verbeteren</i>. Daar wordt op ingestoken. Overigens moet niet vergeten worden dat naast ontwikkelingen in de omgeving ook andere factoren van invloed zijn, zoals de klimaatontwikkelingen (met meer en heftigere regenbuien).	
--	--	--	--