

NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG

PROJECT

Voorontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse"
NL.IMRO.0553.bphaven4-vox1, 18 augustus 2021

DATUM

25 november 2021



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Inspraakreacties	5
1.3 Procedure bestemmingsplan	5
2 Reacties	7

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Haven 4/1^e Havendwarsstraat te Lisse, is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit voorontwerpbestemmingsplan van 18 augustus 2021, is vanaf 1 september 2021 tot en met dinsdag 12 oktober 2021 ter inzage gelegd. Een ieder is daarmee in de gelegenheid gesteld (schriftelijk) inspraak te leveren op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan aan de diverse overlegpartners toegestuurd voor de benodigde adviesvraag in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex. art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

In totaal zijn vier inspraakreacties binnengekomen op het voorontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse" (NL.IMRO.0553.bphaven4-vox1), waarvan twee in het kader van het bestuurlijk vooroverleg. Eén inspraakreactie is verzonden buiten de inspraakperiode, maar de gemeente ziet geen bezwaren alsnog inhoudelijk op de reactie in te gaan.

In voorliggende Nota van Inspraak en Vooroverleg worden de diverse reacties uiteen gezet en wordt per reactie aangegeven in hoeverre dit heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente is wettelijk verplicht de persoonsgegevens te anonimiseren. Dit betekent dat de reacties van natuurlijke personen niet op naam en/of adres zijn gerangschikt maar zijn genummerd.

1.2 Inspraakreacties

De volgende reclamanten hebben een reactie ingediend.

tabel 1. Ingekomen reacties voorontwerpbestemmingsplan d.d. 18 augustus 2021

#	Instantie	Datum
1	Liander	31 augustus 2021
2	Veiligheidsregio Hollands Midden	1 september 2021
3	Orthodontistenpraktijk Haven	10 oktober 2021
4	Reclamant 1	15 oktober 2021

1.3 Procedure bestemmingsplan

Een bestemmingsplan krijgt rechtskracht nadat de procedures zoals voorgeschreven door de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening zijn doorlopen. Conform de daarvoor geldende wettelijke voorschriften is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de diverse overlegpartners toegezonden met het verzoek op het voorontwerp te reageren. Gelijktijdig heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. In paragraaf 1.2 is het aantal ingekomen reacties weergegeven.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De volgende processtappen zijn c.q. worden doorlopen in onderhavige bestemmingsplanprocedure:

- Toezending voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg zoals geregeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (31 augustus 2021).
- Terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid voor een ieder om inspraakreacties naar voren te brengen (1 september 2021 tot en met 12 oktober 2021).
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, waarbinnen een ieder nogmaals in de gelegenheid wordt gesteld een eventuele zienswijze naar voren te brengen.
- Vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief eventuele wijzigingen n.a.v. zienswijzen, door de gemeenteraad.

- Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, met de mogelijkheid om gedurende zes weken beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2 Reacties

Hieronder wordt ingegaan op de ingekomen reacties. Daarbij is gekozen voor een kolommenstructuur, waarbij de reacties per onderdeel zijn opgesplitst en genummerd. De nummering in de eerste kolom sluit aan op de nummering in de tabel in hoofdstuk 1 en correspondeert daarmee met de daarin opgenomen instanties en reclamanten. De tweede en derde kolom geven de nummering en inhoud van de deelreactie weer. In kolom vier wordt een reactie gegeven op de afzonderlijke punten.

tabel 2. Inhoudelijke reacties vooroverlegpartners en reactie gemeente

#		Reactie	Reactie gemeente
1	1	Aangegeven is dat er vanuit Liander geen opmerkingen op het plan zijn.	Ter kennisgeving aangenomen.
2	1	Aangegeven is dat ten aanzien van de bereikbaarheid, bluswatervoorziening en externe veiligheid geen opmerkingen op het plan zijn Op de daken worden in het kader van de duurzaamheid zonnepanelen geplaatst. Met het plaatsen van zonnepanelen wordt echter extra kans op brand geïntroduceerd. Het treffen van (extra) veiligheidsmaatregelen kan escalatie van de brand verkleinen. Er wordt dan ook verwezen naar Handreiking advies veilige PV systemen van Brandweer Nederland, met daarin aandachtspunten, de toe te passen regelgeving en (brand)veiligheidsadviezen betreffende zonnepanelen op daken.	Ter kennisgeving aangenomen.
3	1	Er is door initiatiefnemer aan indiener aangegeven dat de bomen aan de 1 ^e Havendwarsstraat blijven staan. Het gehele perceel van het ketelhuis mag echter voor 100% bebouwd worden. Daarmee is er geen zekerheid dat de bomen daadwerkelijk behouden blijven.	Het streven is om 'groen' te behouden dan wel bij de herinrichting in te passen. Vermoedelijk is sprake van miscommunicatie over welke bomen blijven staan. Indien het bestaande voormalige 'ketelhuis' wordt getransformeerd als zogenaamde 'kluswoningen' op de huidige locatie kunnen toekomstige eigenaren besluiten dat de bomen blijven staan. Het is echter ook mogelijk dat ze besluiten deze bomen te verwijderen in verband met uitzicht en daglichttoetreding. Indien voor nieuwbouw wordt gekozen en het bouwvlak volledig wordt bebouwd en daarmee de voorgevel in lijn van de voorgevels van de woningen in de rest van de straat komt te liggen, kunnen de bomen niet behouden blijven. Daarom is beoordeeld welke mogelijkheden er zijn de bomen richting de weg te verplaatsen en op die manier mee te laten bewegen met de gevel. Bij volledige benutting van het bouwvlak en behoud

			van de bomen, kan het trottoir echter niet meer optimaal worden benut. Verplaatsing lijkt daarom vanuit toegankelijkheid van het openbare trottoir niet mogelijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de mogelijkheid open gehouden om het bouwvlak van het voormalige ketelhuis met 100% te kunnen bebouwen. Daardoor blijft het mogelijk om op een oppervlak van nog geen 100 m² toch twee woningen te kunnen realiseren. Hiermee wordt de gevellijn gelijkgetrokken met de overige gevels langs de 1^e Havendwarsstraat en wordt uniformiteit aangebracht in de omgeving. Zodoende wordt voldaan aan de wens van de gemeenteraad om conform het beeldkwaliteitsplan Haven/Grachtweg een gelijke rooilijn te hanteren voor de bebouwing rondom het plein. Het doortrekken van dit principe in de aanpalende straten heeft daarmee een positief effect op het geheel, maar is ter plaatse van de voormalige ketelhuis/ kluswoningen geen vereiste. Het is daarom geen gegeven dat het bouwvlak voor de volledige 100% zal worden bebouwd.
3	2	Indiener geeft aan dat met het nieuwe bestemmingsplan op het perceel aan de 1^e Havendwarsstraat (ketelhuis) de bouwhoogte verhoogd wordt van 6 meter naar 7,5 meter, waarbij met toepassing van de 10% regeling tot 8,25 meter kan worden gebouwd. Indiener is het niet eens met deze verhoging. De bestaande hoogte van 6 meter is immers voldoende voor de beoogde doelgroep (kluswoning) en hoeft niet met 2,25 meter te worden verhoogd. Daardoor valt er namelijk minder licht in de naastgelegen buitenruimten en kantoorruimte van Haven 6-8.	Het huidige bestemmingsplan “Centrum Lisse 2011” staat geen hogere <u>g</u>oedthoogte toe dan 6 meter, de maximale bouwhoogte is niet vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat, zolang de goedthoogte niet hoger is dan 6 meter, ook in de huidige situatie een hoger pand gerealiseerd kan worden (maar dan niet met een plat dak). De 10% -regeling, waarmee van voorgeschreven maten kan worden afgeweken, betreft een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dit betekent dat de afwijking aan een omgevingsvergunning onderhevig is en daarmee dus geen directe zekerheid betreft. Wanneer een bouwplan wordt

			ingediend voor dit perceel welke afwijkt van de maximale bouwhoogte van 7,5 meter (maar past binnen de ruimte die de 10%-regeling biedt), zal een stedenbouwkundige afweging plaatsvinden en wordt hierover door het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen. Omdat daartoe een omgevingsvergunningprocedure wordt doorlopen, vindt in dat kader een nadere belangenafweging plaats ten aanzien van de invloed van het bouwplan op omliggende percelen en voor omliggende gebruikers.
3	3	Indiener is van mening dat het onderliggende voorontwerpbestemmingsplan qua vastgelegde bouwhoogte niet aansluit op de eerder vastgestelde bestemmingsplannen “Centrum Lisse 2011” en “Havenkwartier”. Volgens indiener kan de vastgelegde bouwhoogte ook nog eens met 10% worden vergroot, waardoor een maximale bouwhoogte van 14,3 meter mogelijk wordt. Indiener mist hierin de eenduidigheid met eerder vastgestelde bestemmingsplannen en is niet akkoord met het hoger bouwen dan de nu voorgestelde 13 meter.	Zoals eerder aangegeven betreft de 10% verhoging van maten een afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W. Het is geen vanzelfsprekendheid dat aan deze afwijking wordt meegewerkt. Bovendien geldt voor Haven 4 dat er al een bouwplan is uitgewerkt, waarbij niet hoger gebouwd gaat worden dan 13 meter. De benodigde ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen zal tegelijk ter inzage worden gelegd met het ontwerpbestemmingsplan (hieropvolgende fase), waarmee toepassing wordt gegeven aan de coördinatieregeling. Hierdoor is reeds bij ter inzagelegging van het ontwerp en de vaststelling van het bestemmingsplan helder hoe het bouwplan is vormgegeven en wordt vergund. Verder geldt dat de vastgelegde bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan voortkomt uit het door de gemeenteraad op 26 november 2020 vastgestelde beeldkwaliteitsplan ‘Haven/Grachtweg’ en de gesprekken met de welstandscommissie die zijn gevoerd in het kader van het ontwerpproces voor onderhavig initiatief. Daarbij is bepaald dat qua bouwhoogtes meer aangesloten dient te worden op het ontwikkelde Havenkwartier (maximale bouwhoogte van 14 meter).
3	4	Indiener heeft de wens om in de toekomst misschien ook plannen te maken om een woonfunctie toe te voegen aan het naastgelegen perceel Haven 6-8 in Lisse. Daarbij	Zolang er geen concreet initiatief is voor het perceel Haven 6-8, kan de gemeente Lisse geen

		wordt verondersteld dat dit ook opgenomen dient te worden in bestemmingsplan “Haven 4, Lisse”. De vastgelegde woonfunctie en maximale bouwhoogte van 13 meter ziet de indiener graag terug op het perceel Haven 6-8.	bestemmingsplanwijziging doorvoeren voor het betreffende perceel. Op 26 maart 2021 is door de gemeente Lisse een principebesluit genomen om mee te werken aan de herontwikkeling van het perceel Haven 4 in Lisse, waaronder ook het voormalige ketelhuis. Dit principebesluit is genomen op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan ‘Haven/Grachtweg’ (d.d. 26 november 2020). Wanneer indiener ook een dergelijk initiatief heeft, dient er op dezelfde wijze een principeverzoek ingediend te worden bij de gemeente Lisse. Daarbij zal, net als bij de ontwikkeling van het perceel Haven 4 en 1^e Havendwardsstraat én ook bij andere concrete initiatieven, een ruimtelijke afweging plaatsvinden specifiek voor het op dat moment ingediende initiatief. Overigens is met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan al aangegeven dat de gemeente Lisse ook voor het perceel Haven 6-8 ernaar streeft om qua bouwhoogte aan te sluiten op de bouwhoogte van Haven 4. Uit een nader uit te werken initiatief dient te blijken of het past binnen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Initiatiefnemer is vervolgens zelf verantwoordelijk voor de uitwerking van een toekomstige ontwikkeling en het doorlopen van de daartoe benodigde ruimtelijke procedures.
3	5	Indiener gaat in op de ‘Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.’. Indiener is van mening dat de gebruikte oppervlaktes aangeduid dienen te worden als m2 BVO, omdat veelal op basis van deze oppervlakte wordt bepaald welke sector een appartement in valt en welke parkeernorm er moet worden gehanteerd. In dit artikel staat dat op de locatie 1^e Havendwardsstraat twee woningen gebouwd mogen worden met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Op dit moment mogen er volgens indiener geen woningen gebouwd worden en is de maximale bouwhoogte 6 meter. De formulering doet hier vermoeden dat er al toestemming is verleend en dat is naar het idee van indiener onjuist. Daarnaast wordt onvoldoende onderbouwd waarom slechts 7 parkeerplaatsen benodigd zijn voor 31 wooneenheden.	Aan het begin van paragraaf 2.4 van de aanmeldnotitie wordt expliciet vermeld dat de wens bestaat om ter plaatse van Haven 4/1^e Havendwardsstraat in Lisse een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Daaruit kan ook worden opgemaakt dat dit in de huidige situatie nog niet mogelijk is. Dat gebruik zou zijn gemaakt van een onjuiste formulering, volgt de gemeente dan ook niet. Vaststaat dat uitsluitend de gemeenteraad bevoegd is een eindbeslissing te nemen over het initiatief dat met

			voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan dient de Omgevingsdienst West-Holland, evenwel namens het college van B&W van de gemeente Lisse, een besluit te nemen over de vormvrije m.e.r.-beoordeling, waarbij zij toezien op (het beperken van) de milieueffecten als gevolg van het ontwikkelplan. In dat kader is de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De onderbouwing van de parkeerbehoefte is daartoe niet relevant en maakt in dat verband ook geen onderdeel uit van de genoemde notitie. Het voorontwerpbestemmingsplan “Haven 4, Lisse” past binnen het geldende beleid van de gemeente Lisse, waaronder ook binnen het gemeentelijk parkeerbeleid. Een verdere onderbouwing van het parkeeraspect is voor de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling niet relevant. Dit aspect is wel nader onderbouwd in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 3.5.3 van de toelichting.
3	6	Indiener is het niet eens met de toetsing van de parkeerbehoefte aan de verkeersgeneratie. Volgens indiener dient uitgegaan te worden van de aanwezigheidspercentages op basis van parkeerkencijfers. Het verzoek om te onderbouwen waarom dit hier niet van toepassing is.	Het is onduidelijk waar indiener exact op doelt. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het vastgestelde parkeerbeleid. Daarbij is de bestaande (theoretische) parkeervraag vergeleken met de toekomstige parkeerbehoefte. Bij die berekening is gebleken dat de parkeerbehoefte met 22 parkeerplaatsen afneemt. Aangezien sprake is van een afname van de parkeerbehoefte ten opzichte van het huidige planologische gebruik, geldt in feite geen aanvullende parkeereis. Derhalve is in initiatiefnemer wel voornemens om 7 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Indiener gaat er onterecht vanuit dat bij de berekening van de parkeerbehoefte moet worden uitgegaan van aanwezigheidspercentages. Alleen wanneer bij een

			ontwikkeling sprake is van een meerdere functies, dient uitgegaan te worden van aanwezigheidspercentages. in dit geval is enkel sprake van een ontwikkeling ten behoeve van de functie wonen. Derhalve is voor de berekening van de parkeerbehoefte niet uitgegaan van aanwezigheidspercentages.
3	7	Indiener geeft aan dat er komend jaar mogelijk een nieuwe installatie op het dak geplaatst wordt die nu gesitueerd zou zijn naast een bedrijfsfunctie en horecafunctie en dus relatief minder problemen zou geven met geluid dan wanneer daar woningen op uitkijken of mensen vlak naast gaan wonen en slapen. De extra maatregelen die hiervoor genomen moeten worden om te voldoen aan de te wijzigen bestemming, dienen voor rekening te komen van de ontwikkelaar.	Op het moment dat een nieuw initiatief zich voordoet, dient rekening te worden gehouden met de (milieu)hinder van de beoogde activiteiten op de omliggende functies en vice versa. Andersom geldt dat bij de realisatie van een nieuwe milieugevoelige functie, beoordeeld dient te worden of de komst daarvan een belemmering vormt in de bedrijfsvoering van omliggende hinderveroorzakende functies. Het voorliggende initiatief is getoetst aan de relevante regelgeving op dit gebied, waaruit is gebleken dat met de beoogde woningen in een gemengd gebied (het centrum van gemeente Lisse), voldaan kan worden aan de richtafstanden die onderling dienen te worden aangehouden. De gemeente is dan ook van mening dat indiener daarom ook niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Op het moment dat nieuwe installaties op het dak worden geïnstalleerd, dient op moment van plaatsing, rekening te worden gehouden met de bestaande situatie in de omgeving. Dit betekent dat de installaties geen onevenredige hinder mogen veroorzaken voor de bewoners van de omliggende woningen, waaronder voor de toekomstige gebruikers voor de Haven 4. De installaties dienen overigens te allen tijde te voldoen aan de dan geldende van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het voldoen aan deze

			regelgeving, valt onder de verantwoordelijkheid van diegene die voornemens is de installatie te plaatsen.
4	1	Indiener van de inspraakreactie maakt zich zorgen over de voorgenomen bouwhoogte van het appartementencomplex. Indiener is bang dat er een aanzienlijke visuele belasting zal uitgaan van de hoogste woonlaag aan de achterzijde van haven 4. De wens wordt uitgesproken dat het aantal woonlagen aan de achterzijde teruggebracht wordt van 4 naar 3 woonlagen en dat er visuele barrières (bijvoorbeeld bomen) worden aangelegd.	De gemeente heeft begrip voor de wens een vrij uitzicht te behouden vanuit de woning van indiener. Tegelijkertijd dient echter rekening te worden gehouden met diverse belangen binnen de gemeente en geldt een grote woningnood, waarbij geldt dat met het onderhavig initiatief een bijdrage wordt geleverd aan de vermindering daarvan. Bovendien is van belang dat in een dergelijk stedelijke omgeving, een zekere mate van uitzichtbeperking onder het normale risico valt en acceptabel wordt geacht.
4	2	Indiener merkt op dat de stukken op woensdag 6 oktober 16:00 niet ter inzage lagen op het gemeentehuis te Lisse.	Het is de gemeente vooralsnog niet bekend waarom indiener op de genoemde dag en tijd, geen inzage heeft kunnen krijgen in de stukken in het gemeentehuis. Wel geldt dat de stukken ook digitaal te raadplegen zijn geweest. Hoewel de inspraakreactie officieel buiten de gestelde termijn (tot en met 12 oktober 2021) is ingediend, is de reactie evenwel meegenomen om indiener tegemoet te komen, nu kennelijk belemmeringen werden ondervonden bij het raadplegen van de stukken op het gemeentehuis.

