

NOTA VAN ZIENSWIJZE

PROJECT

Ontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse"
NL.IMRO.0553.bphaven4-onx1, 13 januari 2022

DATUM

24 april 2022



COLOFON

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

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Zienswijzen en overlegreacties	5
1.3 Procedure bestemmingsplan	5
2 Reacties	6

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Haven 4/1^e Havendwarstraat te Lisse, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan van 13 januari 2022, is vanaf 26 januari 2022 tot en met dinsdag 8 maart 2022 ter inzage gelegd. Een ieder is daarmee in de gelegenheid gesteld (schriftelijk) inspraak te leveren op het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan aan de diverse overlegpartners toegestuurd.

In totaal zijn drie reacties binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan "Haven 4, Lisse" (NL.IMRO.0553.bphaven4-onx1), inhoudende twee reacties vanuit overlegpartners en één zienswijze. Met betrekking tot de zienswijze wordt het volgende opgemerkt. Door indieners is verzocht een redelijke termijn te stellen voor het aanvullen van de zienswijze. Zij zijn daartoe in de gelegenheid gesteld tot uiterlijk 22 maart 2022. De aanvullingen die voor het eind van de gestelde (extra) termijn zijn ontvangen, zijn meegenomen in de beantwoording van de zienswijzen.

In voorliggende Nota van Zienswijze worden de diverse reacties uiteen gezet en wordt per reactie aangegeven in hoeverre dit heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente is wettelijk verplicht de persoonsgegevens te anonimiseren. In onderhavige situatie zijn uitsluitend reacties ontvangen van (publiekrechtelijke) rechtspersonen, zodat anonimisering niet noodzakelijk is.

1.2 Zienswijzen en overlegreacties

De volgende reclamanten hebben een reactie ingediend.

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

#	Instantie	Datum dagtekening	Datum ontvangst
1	Liander	26 januari 2022	26 januari 2022
2	Hoogheemraadschap van Rijnland	11 februari 2022	11 februari 2022
3	Orthodontistenpraktijk Haven	7 maart 2022, aanvulling ongedateerd	8 maart 2022/ 22 maart 2022

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. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De ter inzagetermijn liep vanaf 26 januari 2022 tot en met dinsdag 8 maart 2022. 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 is gesteld een eventuele zienswijze naar voren te brengen (26 januari 2022 tot en met 8 maart 2022).
- 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 zienswijzen. 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/ of 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 zienswijzen.

tabel 2. Inhoudelijke reacties vooroverlegpartners/zienswijze 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 er vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland geen opmerkingen op het plan zijn. Er zijn geen waterbelangen in het geding. In aanvulling daarop is nadere informatie opgenomen met betrekking tot (het voorkomen van) wateroverlast.	Ter kennisgeving aangenomen.
3	1	In reactie op de in de Nota van Inspraak en vooroverleg opgenomen reactie ten aanzien van de bomen, wordt door indiener het volgende gesteld. Van een miscommunicatie is geen sprake. Omdat de vier aanwezige bomen een eenheid vormen en twee daarvan op het perceel van indiener staan, is nadrukkelijk gevraagd wat de voornemens zijn ten aanzien van het (al dan niet) behouden van de bomen. Door de gedane toezegging over het behoud van de bomen, voelt indiener zich op het verkeerde been gezet. Bovendien wordt het door de gemeente benoemde positief effect van het doortrekken van de rooilijnen in aanpalende straten niet gedragen.	Zoals eerder aangegeven in de Nota van Inspraak en vooroverleg (onder 3.1 van betreffende nota), is het streven altijd geweest om aanwezig groen zo veel mogelijk te behouden, dan wel bij de herinrichting in te passen. Met het oog op de, naar mening van de gemeente, positieve effecten vanuit stedenbouwkundig oogpunt alsook gelet op de mogelijkheid bij volledige benutting van het bouwvlak in totaal twee woningen te kunnen realiseren, is ervoor gekozen het bouwvlak zoals eerder opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan ook in het ontwerpbestemmingsplan als zodanig te behouden. De gemeente begrijpt de wens de bomen te behouden, maar ziet ook de meerwaarde van extra woningen en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Door de mogelijkheden open te houden, is beoogd de invulling van het gebied mede af te laten hangen van de wensen en behoeften van de toekomstige gebruikers (een en ander binnen de daartoe gestelde kaders). Daarbij moet worden opgemerkt dat de bomen op private grond staan en niet zijn aangemerkt als waardevolle bomen die op de beschermde bomenlijst zijn opgenomen, de kap van deze bomen is niet vergunningsplichtig. Voortschrijdend inzicht kan er echter toe leiden dat eerder gemaakte keuzes verlaten dienen te worden, of juist meer betekenis toekomen. Van dit laatste is in onderhavig geval sprake. Bij de verdere detailuitwerking is gebleken dat ook de benodigde bouwwerkzaamheden in het

			kader van de ontwikkeling het kappen van de bomen noodzakelijk maakt. Met behoud van de bomen kan, bijvoorbeeld in verband met draaicirkels van materieel, het bouwproces niet goed worden uitgevoerd. Ook om de bouw van het appartementengebouw op deze locatie te kunnen faciliteren, is verwijdering van de bomen daarom benodigd. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat ook alternatieven zijn afgewogen. Het mee laten bewegen van de bomen met de gevel (m.a.w. het verplaatsen van de bomen richting de weg), bleek echter met het oog op toegankelijkheid van het openbare trottoir niet mogelijk. Andere alternatieven waarbij zowel het initiatief kan worden gerealiseerd als de bomen behouden kunnen blijven, zijn niet voorhanden. De zienswijze leidt gelet op het bovenstaande niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3	2	De eerdere reactie met betrekking tot de goot- en bouwhoogte is voor indieners helder. Wel wordt opgemerkt dat ervan uitgegaan wordt dat met het onderhavige initiatief aan de Haven 4, de benutting van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel van indieners niet worden beperkt en dat de eigenaren van Haven 4 geen gegrond bezwaar kunnen maken tegen het verhogen van de bebouwing ter plaatse van Haven 6-8. Met name in verband met de ontworpen patio in het plan waaraan meerdere verblijfsgebieden liggen, wordt een bevestiging gevraagd dat met de verhoging van de bebouwing een eventueel verlies van uitzicht en privacy als gevolg daarvan niet tot beperking van de bouwmogelijkheden conform het huidige bestemmingsplan leidt.	Vooropgesteld wordt dat de huidige bouwmogelijkheden conform het bestemmingsplan "Centrum Lisse 2011" directe bouwtitels betreffen. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden, zoals het benutten van de volledige bouw- en/of goothoogte, onverkort van kracht blijven behoudens de noodzaak daartoe een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' aan te vragen. Voor zover indieners doelen op eventuele binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, zoals het afwijken van de bouwhoogte met 10%, wordt opgemerkt dat dit geen directe bouwtitels zijn. Dat betekent dat een nadere motivering c.q. onderbouwing noodzakelijk is om gebruik te kunnen maken van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Op basis van de onderbouwing, zo nodig nader aangevuld met nader (sectoraal) onderzoek, maakt het college van burgemeester en wethouders op dat moment en met in achtneming van de dan feitelijke situatie, een afweging over de wenselijkheid c.q. toelaatbaarheid van de voorgestelde aanpassing. Dat aan dergelijke afwijkingen medewerking wordt verleend, is dan ook geen vanzelfsprekendheid. Een garantie dat aan een toekomstig bouwplan waar geen directe bouwtitel voor geldt medewerking wordt verleend, kan in deze Nota van Zienswijze dan ook niet worden gegeven.
3	3	Indiener geeft aan dat de reactie op punt 3 uit de inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan, door het college voldoende is beantwoord.	Ter kennisgeving aangenomen.

3	4	Indiener geeft aan dat de reactie op punt 4 uit de inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan, door het college voldoende is beantwoord, mits de aanvulling in punt (3)2 van voorliggende Nota positief wordt bevestigd.	Ter kennisgeving aangenomen. Ten aanzien van de gevraagde bevestiging wordt verwezen naar de reactie onder 3.2 van voorliggende Nota van Zienswijze. Daarbij wordt in aanvulling daarop gemeld dat inspraakreactie 4 nadrukkelijk in ging op een mogelijk toekomstig initiatief in afwijking van de huidige mogelijkheden uit het bestemmingsplan "Centrum Lisse 2011". Voor dergelijke initiatieven is geen sprake van een directe bouwtitel en dient zodra het initiatief bij de gemeente bekend wordt specifiek voor die ontwikkeling een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Toezeggingen over de haalbaarheid van een dergelijk initiatief kunnen in deze Nota van Zienswijzen niet worden gedaan.
3	5	Indiener geeft aan dat de reactie op punt 5 uit de inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan, door het college voldoende is beantwoord. Ten aanzien van parkeren, verwijzen zij naar punt 6 uit de zienswijze.	Ter kennisgeving aangenomen.
3	6	Indiener is het niet eens met de berekening van de parkeerbehoefte zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij merkt indiener op dat gebruik zou moeten worden gemaakt van aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in bijlage 3 bij het gemeentelijk parkeerbeleid. Aangegeven wordt dat de bestemmingswijziging impact heeft op de parkeerdruk in de omgeving, omdat voor de horecafunctie op andere momenten parkeerplaatsen worden benut dat voor de woonfunctie. Volgens eigen berekening van indiener, is in de nachtperiode en in beperkte mate in de ochtend sprake van een tekort. Verzocht wordt de parkeerberekening aan te passen, rekening houdend met de aanwezigheidspercentages en aansluitend daarop ook de voorgenomen ontwikkeling, zodat in voldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Voor zover aan dat verzoek geen gehoor wordt gegeven, vraagt indiener om een nadere onderbouwing over de reden dat van de	Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het vastgestelde parkeerbeleid ('Beleidsregel parkeernormen Lisse 2019'). 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. Desalniettemin is initiatiefnemer wel voornemens om 7 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Indiener gaat er ten onrechte vanuit dat bij de berekening van de parkeerbehoefte moet worden uitgegaan van aanwezigheidspercentages. De in bijlage 3 opgenomen aanwezigheidspercentages zijn bedoeld voor de situatie waarin een multifunctioneel gebouw wordt gerealiseerd. De gedachte is dus geweest dat alleen wanneer bij een ontwikkeling sprake is van een meerdere functies, conform het parkeerbeleid van Lisse uitgegaan dient 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. In aanvulling daarop wordt het volgende aangegeven. Voor zover men het beleid zodanig interpreteert dat de aanwezigheidspercentages ook van toepassing zijn op monofunctionele ontwikkelingen, geldt het volgende. Het toepassen van aanwezigheidspercentages wordt gebruikt om de theoretische parkeerbehoefte beter aan te

		aanwezigheidspercentages geen gebruik wordt gemaakt. laten sluiten op de feitelijke parkeerbehoefte. Een parkeerplaats kan op meerdere momenten per dag door gebruikers van verschillende functies worden benut. Het volledig realiseren van de parkeerbehoefte kan daarom leiden tot een inefficiënte benutting van gronden in openbaar gebied, omdat daarmee als gevolg van dubbelgebruik van parkeerplaatsen meer parkeergelegenheid wordt aangelegd dan in de praktijk zal worden benut. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het maatgevende moment voor de beoordeling en toepassing van de parkeernormen leidend bij het rekenen met aanwezigheidspercentages. Wat het maatgevende moment is, hangt onder meer af van de locatie/ het gebied waar de ontwikkeling plaats vindt alsmede van de functie die wordt gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'schil centrum' van Lisse. Specifiek voor deze locatie, langs de rand van het centrumgebied, geldt dat sprake is van een grijs gebied voor het vaststellen van het maatgevende moment. Voor centrumgebieden is de 'koopavond' maatgevend, terwijl voor gebieden daaromheen voor beide functies veelal uitgegaan wordt van de 'werkdagavond'. Strikt genomen zou daar voor dit bestemmingsplan dan ook vanuit moeten worden gegaan, maar feitelijk zou gezien de ligging van het plangebied het toetsmoment 'koopavond' mogelijk beter aansluiten op de praktijk. Op basis van bijlage 3 bij het gemeentelijk parkeerbeleid, geldt echter voor zowel de woonfunctie als voor de horecafunctie dat de aanwezigheidspercentages op beide maatgevende momenten nagenoeg aan elkaar gelijk zijn. De piekbelasting ligt daarmee op hetzelfde moment en niet, zoals indiener stelt, op afwijkende momenten met een hogere parkeerdruk als gevolg. Zo geldt voor de huidige horecafunctie (bioscoop/theater/ podium/enzovoort) zowel op de 'werkdagavond' als op de koopavond' een aanwezigheidspercentage van 90%. Voor de bewoners van woningen geldt een aanwezigheidspercentage van respectievelijk 90% en 80%. Voor de bezoekers aan de woningen, ligt het aanwezigheidspercentage nog lager en wordt uitgegaan van respectievelijk 80% en 70%. Toepassing van de aanwezigheidspercentages zou de berekende parkeerbehoefte dan ook verder omlaag brengen en niet, zoals door indieners wordt gesteld, doen toenemen. De zienswijze wordt door het college dan ook niet gevolgd. Voor wat betreft de afwijkende bezetting in de 'werkdagnacht' en 'werkdagochtend' wordt het volgende opgemerkt. De betreffende perioden zijn voor zowel de toekomstige woon- als voor de huidige horecafunctie niet maatgevend (verwezen wordt naar de vorige alinea van deze reactie). Indieners geven aan dat dit de momenten zijn met de drukste bezetting (te weten
--	--	--

		100%) en voorzien daarmee gedurende de betreffende perioden een tekort aan parkeerplaatsen. De relatie tot de horecafunctie en de bijbehorende aanwezigheidspercentages ontgaat het college. Voor horeca geldt op basis van bijlage 3 bij het gemeentelijk parkeerbeleid een bezetting van 0% in de nachtperiode en 5% in de ochtendperiode en is daarmee (bijna) nihil. Indien en voor zover de genoemde momenten als toetsmoment zouden worden gehanteerd, zou aldus geen sprake zijn van een parkeertekort, aangezien voor horeca in de nachtperiode in het geheel geen parkeerbehoefte geldt, zodat aanwezige parkeerplaatsen volledig kunnen worden benut door de gebruikers van woningen. Met een aanwezigheidspercentage van 5% op een werkdagochtend worden, ten opzichte van de aanwezigheidspercentages voor bezoekers (10%) en bewoners (50%) van woningen, eveneens geen knelpuntenesignaleerd. Het bestemmingsplan gaat, zoals eerder vermeld, niet uit van bovengenoemde aanwezigheidspercentages. Dat betekent dat een worst-case benadering is toegepast en dat door te voldoen aan de parkeernormen volgens het parkeerbeleid te allen tijde voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor de voorgenomen ontwikkeling. Het toepassen van de aanwezigheidspercentages zou immers leiden tot een lagere parkeervraag. Door uit te gaan van 100% bezetting op alle momenten (conform een worst-case benadering), is het college dan ook van mening dat met dit aspect in voldoende mate rekening is gehouden en dat een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd. Tot slot merkt het college het volgende op. In maart 2020 is door de gemeente Lisse een parkeerdrukmeting in de omgeving van het plangebied uitgevoerd. Het college realiseert zich dat de parkeerdrukmeting is uitgevoerd vlak na het intreden van de Coronacrisis in Nederland en na het instellen van de lockdown. Voor het beoordelen van de bezetting door bezoekers aan de horecagelegenheden is de parkeerdrukmeting daarom minder representatief. Daarentegen geeft de parkeerdrukmeting voor wonen wel een zeer helder en reëel beeld. Bewoners waren als gevolg van de lockdown immers allen thuis, met uitzondering van een beperkt aandeel bewoners met een cruciaal beroep. Nu de beoogde ontwikkeling uitgaat van de realisatie van een appartementsgebouw, kunnen de gegevens uit de parkeerdrukmeting voor onderhavige ontwikkeling worden benut. Uit de parkeerdrukmeting bleek dat in de bestaande situatie sprake is van een overschot aan parkeerplaatsen in de nabijheid van het plangebied. Ook vanuit dit oogpunt worden dan ook geen knelpunten verwacht.
--	--	---

3	7	Indiener heeft in de inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan uitgesproken dat de huidige installaties op het dak mogelijk aan vervanging toe zijn. In aanvulling daarop, wordt in de huidige zienswijze de zorg uitgesproken met betrekking tot de bestaande installaties op het dak in relatie tot de geplande geluid- en luchtgevoelige functies die met voorliggend initiatief mogelijk worden gemaakt. Uit ruggenspraak met de akoestisch adviseur van indieners, blijkt dat de gemeente rekening dient te houden met de belangen en rechten van de bestaande situatie en niet dat al rekening gehouden dient te worden met een initiatief dat nog geen rechten heeft. Het komt indieners dan ook vreemd over dat zij aanpassingen zouden moeten doen omdat de bestemming op het naastgelegen perceel wijzigt. De ingediende zienswijze is op dit onderdeel nader aangevuld aan de hand van een beschouwing van de akoestisch adviseur van indieners (LBP Sight).	Uit de ingediende zienswijze wordt opgemaakt dat kennelijk een verduidelijking nodig is op de reactie van de gemeente zoals opgenomen in de Nota van Inspraak en vooroverleg. Voor zover in de toekomst nieuwe installaties op het dak worden geplaatst, dient op dat moment rekening gehouden te worden met de geldende bestemming ter plaatse van de buurpercelen. Dit betekent dat de nieuw te plaatsen installaties geen onevenredige hinder mogen veroorzaken voor de bewoners van de omliggende woningen, waaronder voor de toekomstige gebruikers van Haven 4. In zoverre is het standpunt van het college naar aanleiding van deze zienswijze ongewijzigd. Ten aanzien van de opmerking dat, nu zich een nieuw initiatief aandoet, rekening dient te worden gehouden met de bestaande rechten (en milieugebruiksruimte) van omliggende functies deelt het college de mening van indieners. Voorkomen dient te worden dat met de bestemmingswijziging, bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. In dat verband heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure een beoordeling plaatsgevonden aan de hand van de relevante regelgeving op dit gebied. Daaruit is gebleken dat met de beoogde woningen in een gemengd gebied, voldaan kan worden aan de richtafstanden die onderling dienen te worden aangehouden. Omdat het initiatief past binnen het systeem van functiemenging (verwezen wordt naar paragraaf 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan) is er in beginsel geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar milieuhinder als gevolg van de installaties op het dak ter plaatse van Haven 6-8. Temeer omdat uit niets is gebleken (zoals bijvoorbeeld uit een milieudossier) dat de orthodontiepraktijk meer milieugebruiksruimte nodig heeft dan conform het systeem van functiemenging, zonder nader onderzoek of het treffen van maatregelen, acceptabel zou zijn naast woningen. Uit de ingediende zienswijze blijkt echter dat die ruimte vermoedelijk wel noodzakelijk zou zijn. Gelet op het bovenstaande is door initiatiefnemer van onderhavig bouwplan in overleg met de gemeente voorgesteld een geluidsmeting uit te laten voeren. Op die manier heeft zowel gemeente als initiatiefnemer beoogd de zorgen ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid van woningen in de nabijheid van de bestaande dakinstallaties weg te nemen, dan wel inzichtelijk te maken welke maatregelen genomen zouden kunnen worden om te voorkomen dat indieners in de bedrijfsvoering worden belemmerd. Het is dan ook spijtig dat aan dit onderzoek door indieners geen medewerking is verleend. Het nader geluidsonderzoek in het
---	---	--	--

		kader van het Activiteitenbesluit is dan ook op basis de wel beschikbare gegevens, aangevuld met aannames/ prognoses, uitgevoerd. Daaruit is gebleken, dat in de toekomstige situatie naar verwachting in beperkte mate (2dB ter plaatse van één woning) overschrijding plaatsvindt van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken en daarbij de orthodontiepraktijk niet onnodig te belemmeren in de bedrijfsvoering, is ervoor gekozen de betreffende gevel doof uit de (laten) voeren. Door een dove gevel toe te passen, hoeft ter plaatse niet te worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Om te borgen dat de dove gevel wordt gerealiseerd, wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zodoende worden indieners niet beperkt in de bedrijfsvoering, terwijl een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt. De ingediende zienswijze leidt ertoe dat een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in de bestemmingsplanregels. De bouwaanvraag dient aan die voorwaardelijke verplichting te voldoen. Daarnaast wordt het bovenstaande nader toelicht in de toelichting op het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling zal worden aangeboden aan de gemeenteraad.
--	--	--

