

Decos : W032425 / 2108
Agendapunt : 9
Vergadering : 29 oktober 2015



Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan hoek Nassaustraat-Julianastraat

De raad van de gemeente Lisse;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015, nr 8419;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8, en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

Tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoek Nassaustraat-Julianastraat" vervat in het GML-bestand met de aanduiding: NL.IMRO.0553.bphknassaujuliana-vax1.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Lisse in zijn openbare vergadering van 29 oktober 2015.

mevrouw M. Verhoeve
griffier

A large, flowing handwritten signature in black ink, belonging to the clerk, mevrouw M. Verhoeve. The signature starts with a large loop and extends horizontally to the right.

mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

A handwritten signature in black ink, belonging to the chairwoman, mevrouw A.W.M. Spruit. The signature is more compact and vertical than the one of the clerk, with a distinct loop at the top.

Gemeente Lisse

Nota zienswijzen

**Bij besluiten bestemmingsplan / omgevingsvergunning / hogere
waarde hoek Nassaustraat-Julianastraat, 8 appartementen**

september 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Terinzagelegging en ontvankelijkheid	3
1.2 Bevoegdheden bestuur	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Samenvatting en weerlegging van de ingediende zienswijzen	5
3. Conclusie	11

1. Inleiding

Het bedrijf Van der Hulst Bouwprojecten BV heeft het voornemen om de locatie op de hoek van de Julianastraat met de Nassaustraart te her ontwikkelen ten behoeve van 8 appartementen. De bestaande bedrijfs- en woonbebouwing zal hiervoor gesloopt worden.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de juridische kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Lisse Dorp 2010' omdat op het betreffende perceel een bedrijfsbestemming geldt. Een nieuw bestemmingsplan, een omgevingsvergunning en besluit hogere waarde maken deze ontwikkeling mogelijk. De besluiten zijn tegelijkertijd ter inzage gelegd omdat gebruik wordt gemaakt van de coördinatieregeling.

1.1 Terinzagelegging en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan hoek Nassaustraart-Julianastraat heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 juni 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 22 juli 2015.

Op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening is het bestemmingsplan hoek Nassaustraart-Julianastraat gecoördineerd in procedure gebracht met een ontwerpbesluit Hogere waarde en de ontwerp-omgevingsvergunning voor:

1. Het bouwen van het appartementencomplex;
2. Het aanleggen (verplaatsen) van een in/uitrit en het aanpassen van de parkeersituatie;

Op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning is namens vier personen één zienswijze ingediend :

	Naam	Plaats
1	Reclamant 1	Lisse
2	Reclamant 2	Lisse
3	Reclamant 3	Lisse
4	Reclamant 4	Lisse

De zienswijze van de reclamanten is binnen de termijn van ter inzage legging bij de gemeenteraad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

1.2 Bevoegdheden bestuur

De vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, vindt plaats door de gemeenteraad. Het college beslist over de met het bestemmingsplan mee gecoördineerde aanvraag om omgevingsvergunning, inclusief de zienswijzen daarover. De binnengekomen zienswijzen richten zich tegen zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning. In deze Nota Zienswijzen zijn de zienswijzen die betrekking hebben op zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning weergegeven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en / of de omgevingsvergunning. Hoofdstuk 3 bevat de conclusie van de Nota Zienswijzen. Hierin is de kern van de reacties weergegeven. De inspraakreacties afkomstig van personen zijn door middel van een nummer (in kolom 2) geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op het internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar bij het gemeentehuis.

2. Samenvatting en weerlegging van de ingediende zienswijzen

De binnengekomen zienswijzen zijn hieronder per onderwerp samengevat en voorzien van een antwoord.

Nr.	Zienswijzen:	reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
1	Extra schaduwwerking, bezonningsonderzoek is te beperkt	Van een onevenredig nadelige bezonnings situatie ten opzichte van de bestaande woningen aan de Prinsessestraat is geen sprake vanwege de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan Lisse Dorp biedt. Zie de reactie onder punt 7. Ten opzichte van de feitelijke situatie zal in de periode van 21 april, 21 mei en 21 augustus allen om 18.00u sprake zijn van een andere schaduw situatie. Dit ten gevolge van de kopwoning. De schaduw van deze bouw massa is deels gelegen in de achtertuinen aan de Prinsessestraat. De tuinen behouden overigens zon in de tuin op dit tijdstip. Omdat het bezonningsonderzoek te beperkt is geacht is gevraagd aan de ontwikkelaar een nieuw onderzoek aan te leveren. Dit onderzoek treft u aan in bijlage 1.	nee
2	Autoverlichting, schijnen in op achtergevel woningen Prinsessestraat	Tussen het parkeerterrein en de poort aan de achterzijde van de woningen aan de Prinsessestraat komt een erfafscheiding van 1 meter hoog. Hierdoor hebben de bewoners van de Prinsessestraat geen last van het inschijnen van autolampen. Zie tekening 2014.1460 HT blad nr. 50-1, bijlage 2.	nee
3	Privacy Inkijk op achterzijde woning van af 1 ^e en 2 ^e verdieping	Indieners vrezen een aantasting van de privacy omdat er inkijk zou zijn vanaf de 1 ^e en 2 ^e verdieping op de achtertuin en –gevel van de woningen aan de Prinsessestraat.	nee

		Beperkingen zijn niet altijd te voorkomen bij binnen stedelijke herontwikkelingen. Het appartementengebouw is echter zodanig opgezet dat de woonkamers van de appartementen op de 1^e verdieping aan de andere zijde van het gebouw liggen, er is dus vanuit de woonkamer geen zicht op de achtertuinen/gevels van de Prinsessestraat. Nieuwe bewoners hebben aan de achterzijde op de 1^e verdieping de trap/verkeersruimte, toilet en keuken en op de 2^e verdieping de trap, slaapkamers en badkamer. Tevens is de afstand van de gevels van het nieuwe pand en de achtergevels Prinsessestraat toegenomen t.o.v. het bedrijfspand. Zie de verbeelding. Van een onevenredige benadeling kan hier niet gesproken worden.  N.b. Op basis van het bestemmingsplan Lisse Dorp was in het bedrijf een bedrijfsgebonden kantoor toegestaan waardoor er ook sprake had kunnen zijn van inkijk op de achtergevels.	
4	Indieners zijn bang voor een tekort aan parkeerplaatsen	Overeenkomstig het gemeentelijke beleid wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen in principe bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317). Uitgaande van matig stedelijk gebied en het centrumgebied bedraagt het kencijfer voor goedkope woningen/appartementen gemiddeld 1,3 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeervraag van 10,4 parkeerplaatsen voor 8 woningen.	nee

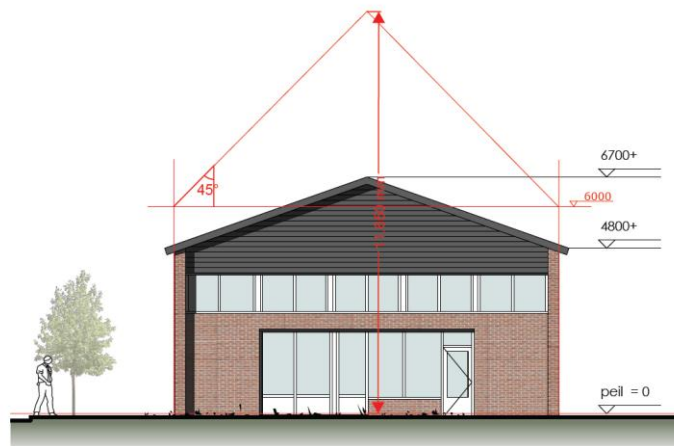
		Aan de achterzijde van het terrein worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd en aan de Julianastraat worden 4 plekken gerealiseerd; in totaal 12 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeerruimte en wordt voldaan aan de richtlijnen van het CROW. Indieners van zienswijzen verwijzen naar een berekening van parkeercijfers uit het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010. Deze kolom is bedoeld voor woningen, echter gaat het hier om appartementen. Hierin zit een klein verschil. Ook zijn de parkeercijfers uit het bestemmingsplan Dorp 2010 gebaseerd op de CROW publicatie 182 uit 2008. Hierin kan ook een klein verschil zitten. Desalniettemin past het aantal parkeerplaatsen ook binnen de "oude" norm. N.b. met de oude publicatie was de norm 1,4 x 8 is 11,2.	
5	Verkeersveiligheid	De verkeerssituatie wijzigt niet ten opzichte van het oude bestemmingsplan. De inrit en het parkeerterrein bevinden zich op dezelfde locatie.	nee
6	Hogere geluidsbelasting op de achterzijde van de woningen Prinsessestraat	De bestemming Wonen is géén milieuhinderlijke of belastende functie en veroorzaakt als uitgangspunt geen overlast. Het is daarom niet te verwachten – en ook niet aangetoond – dat appartementen op ca. 21 meter afstand ten opzichte van andere woningen geluidsoverlast produceren. N.b. de afstand tussen de gevels van het bedrijfsgebouw en de achterkant van de woningen was circa 19 meter. De nieuwe afstand is groter, circa 21 meter. Zie verbeelding bij reactie nr. 3.	nee
7	Bezwaar tegen verhoogde bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan waardoor het uitzicht wordt belemmerd.	De indieners van zienswijzen menen dat de bouwhoogte met 2,5 meter en 4,8 meter worden verhoogd. Echter in het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 is geen bouwhoogte opgenomen, wel een goothoogte. Die bedraagt 6 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is de goothoogte ook vastgesteld op 6 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is wel een (absolute) bouwhoogte, ook wel nokhoogte genoemd, opgenomen van 10 en 12 meter. De nokhoogte van het gebouwgedeelte langs de Julianastraat ligt op circa 9,2	nee

meter en de nok van het kopgebouw is maximaal 12 meter.

Aan de ingediende zienswijze ligt de veronderstelling/gedachte ten grondslag dat de bouwhoogtes in het nieuwe bestemmingsplan zijn verhoogd. Deze stellingname wordt niet gevolgd om de volgende reden. De bouwhoogte, ook wel nokhoogte genoemd, was in het bestemmingsplan Lisse Dorp niet bepaald. Binnen het bouwvlak hoek Nassaustraat-Julianastraat kan namelijk tot een goothoogte van 6 meter gebouwd worden. Deze hoogte mag nog overschreden worden door een hellend dakvlak met tot een maximale hoogte van 15 meter. Als de bouwhoogte niet is aangegeven val je namelijk terug op de aanvullende regelgeving van de bouwverordening.

N.b. als een gebouw met een goothoogte van 6 meter wordt voorzien van een hellend dak kom je al gauw uit op een bouwhoogte (nokhoogte) van ruim 11.6 meter, zie het voorbeeld.

Gerelateerd daaraan komen de bouwhoogten van het nieuwe bestemmingsplan lager uit.



Conclusie: Het nieuwe plan laat dezelfde goothoogte toe. De bouwhoogte wordt in het nieuwe bestemmingsplan wel geregeld maar valt niet hoger uit

		dan de mogelijkheden van de bouwhoogten binnen het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010. Verder voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand en is daarom volgens gangbare stedenbouwkundige inzichten een aanvaardbaar plan.	
8	Indieners van de zienswijzen noemen naast hun bezwaren nog een aantal kanttekeningen bij de bouw- en sloopwerkzaamheden	Deze zienswijze (kanttekening) heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. N.b.: Het plaatsen van een bouwkeet is vergunningsvrij. De sloop zal onder deskundige begeleiding en uiterst zorgvuldig plaatsvinden. De fundering wordt uitgevoerd op boorpalen om trillingen in de buurt te voorkomen. De ontwikkelaar zal voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een expertise opname doen.	nee

3. Conclusie

De zienswijzen richten zich voornamelijk op de gevolgen van de bouwmassa (schaduw/inkijk/uitzicht) tot de omliggende bebouwing en het parkeren. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen beantwoord. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de ruimtelijke onderbouwing goed gemotiveerd is en leidt tot een goede ruimtelijke ordening.

De binnengekomen zienswijzen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan en of de omgevingsvergunning.

Bezonningsstudie

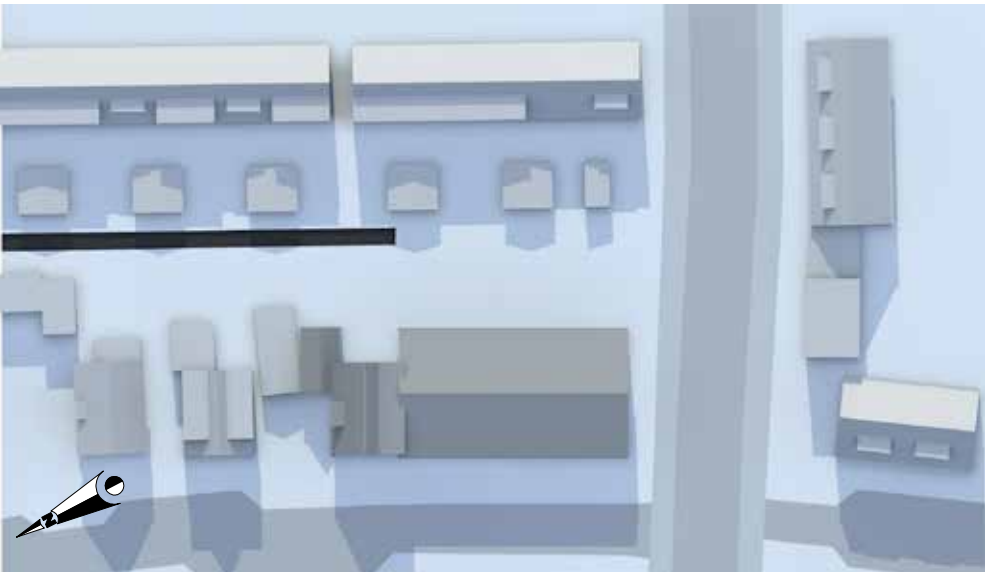
Herontwikkeling Julianastraat 56 tot inpassing 8 Appartementen

Opdrachtgever: Bouwbedrijf G. J. van der Hulst BV
Gewijzigd: 08-09-2015
Revisie: C

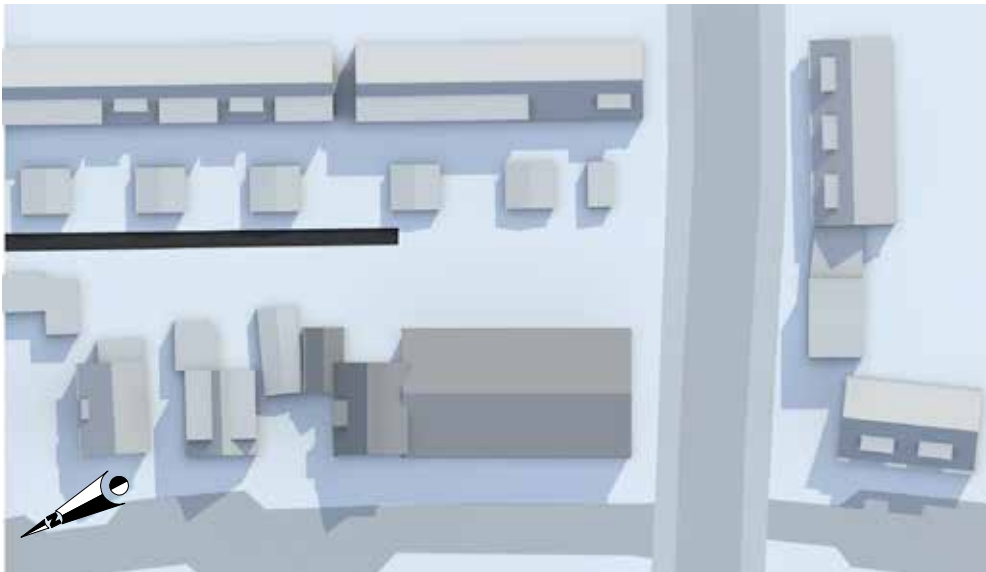


Bezonningsstudie 21 april

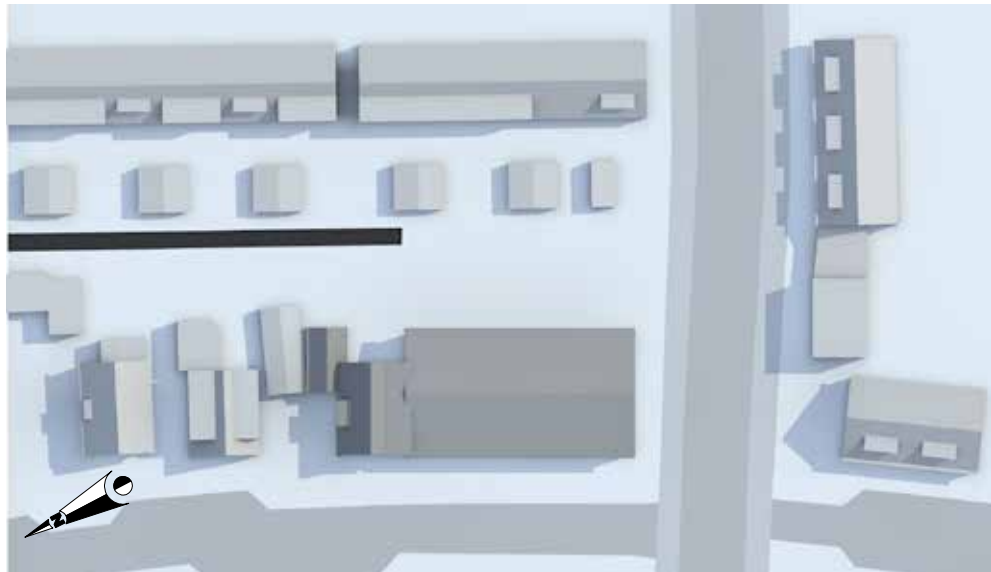
10.00 uur bestaande bouwmassa



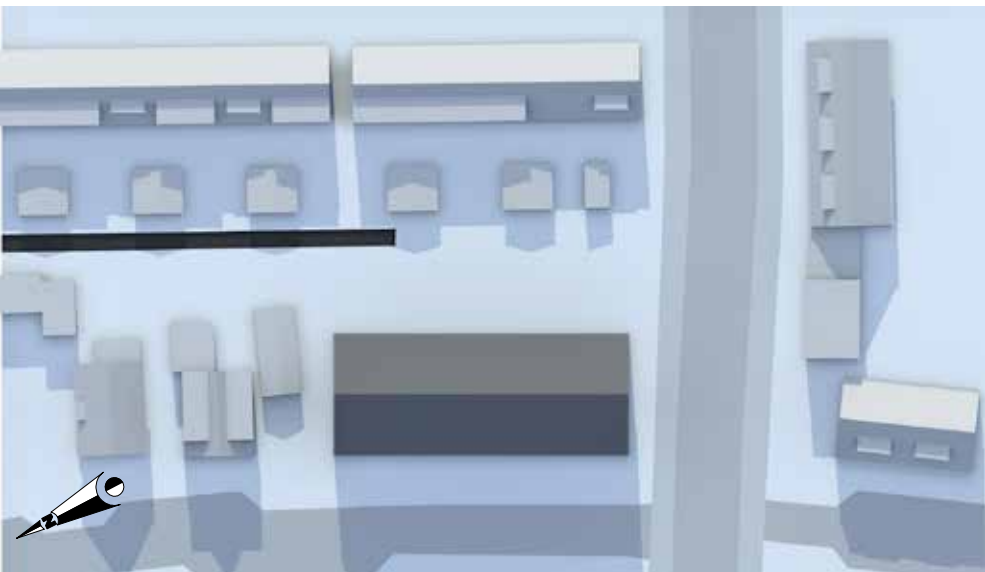
12.00 uur bestaande bouwmassa



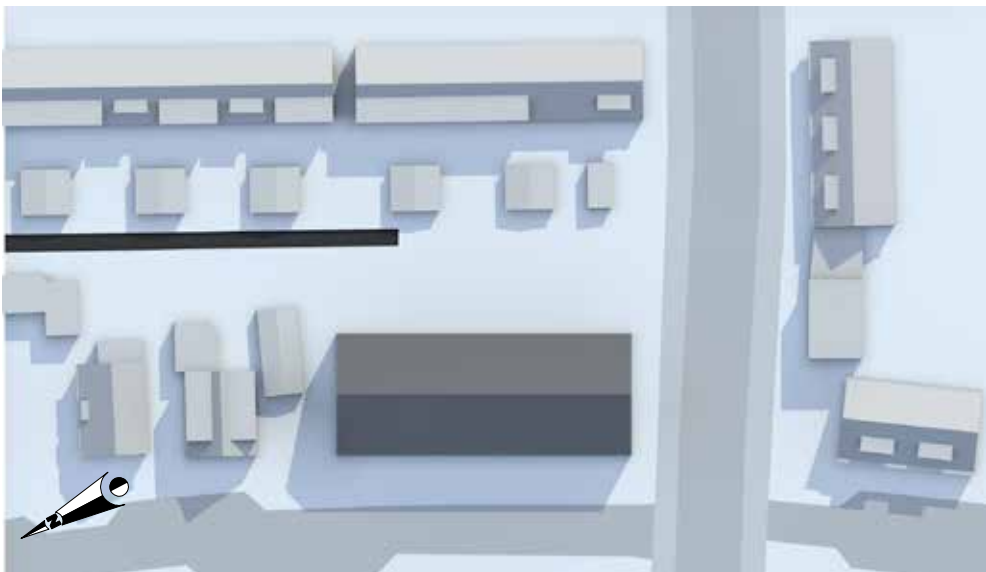
14.00 uur bestaande bouwmassa



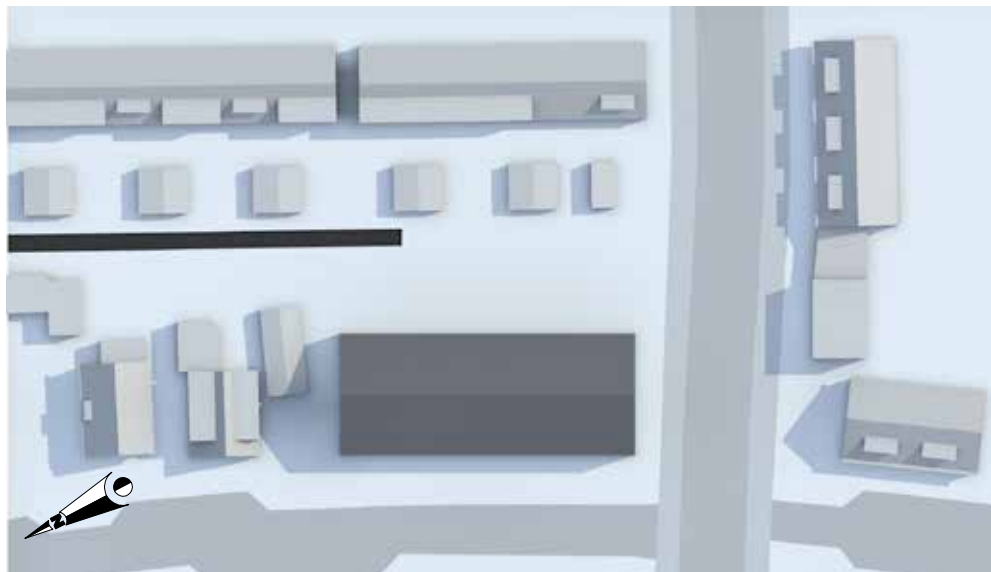
10.00 uur vigerende bouwmassa



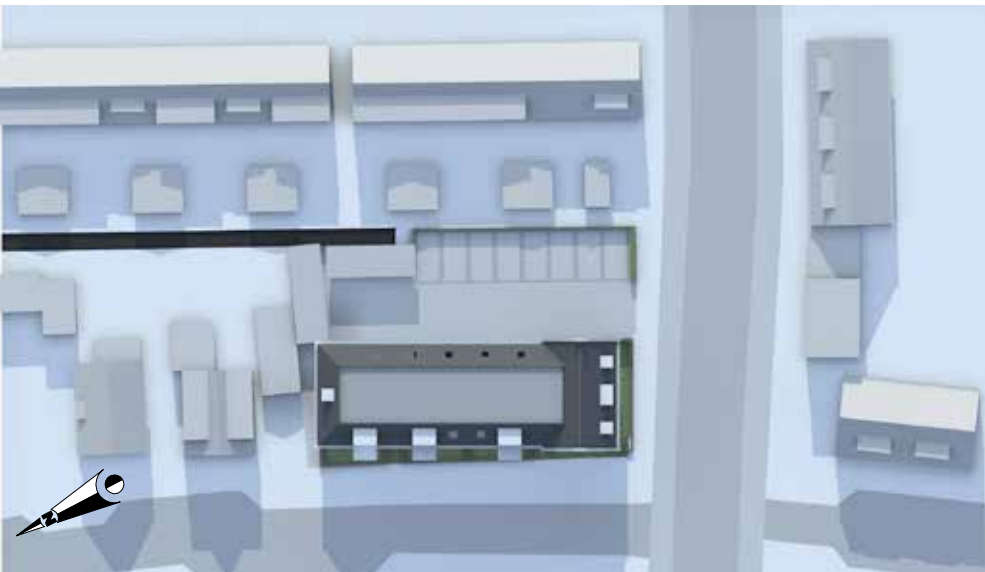
12.00 uur vigerende bouwmassa



14.00 uur vigerende bouwmassa



10.00 uur nieuwe bouwmassa



12.00 uur nieuwe bouwmassa

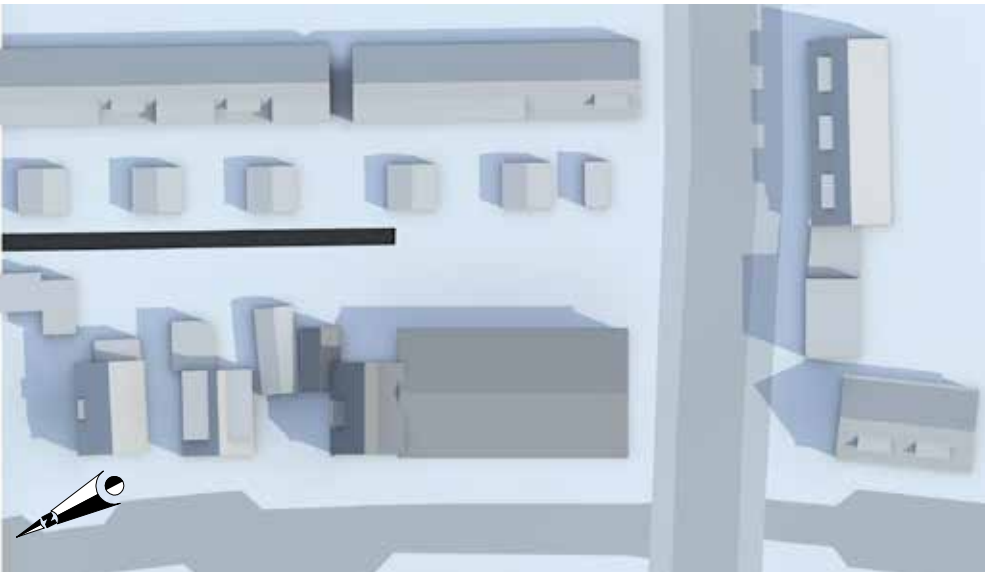


14.00 uur nieuwe bouwmassa

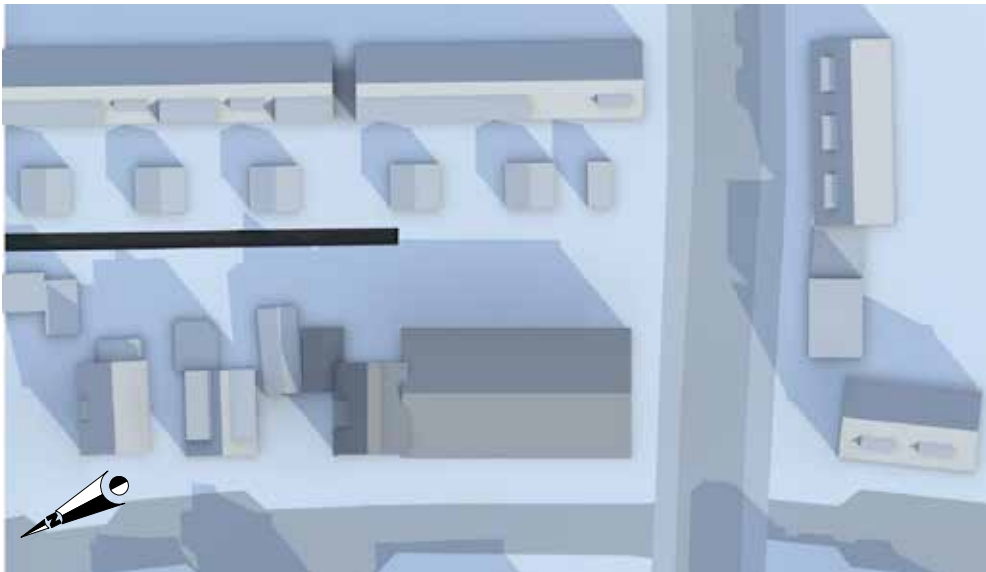


Bezonningsstudie 21 april

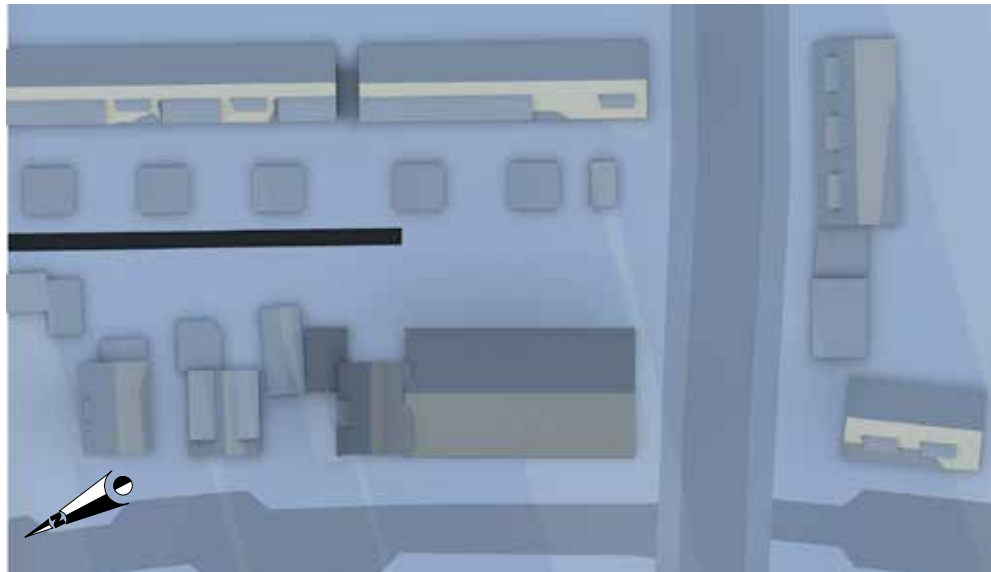
16.00 uur bestaande bouwmassa



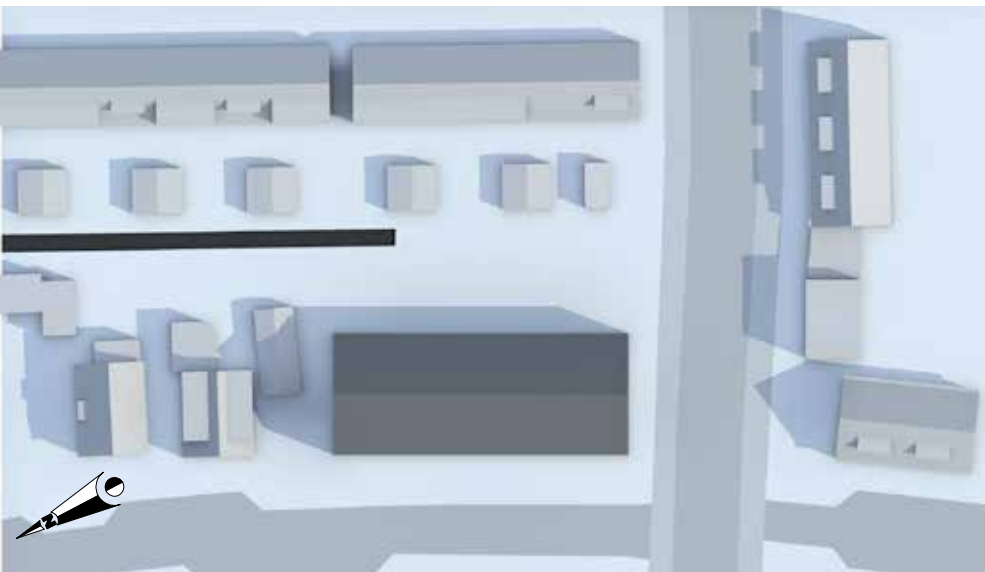
18.00 uur bestaande bouwmassa



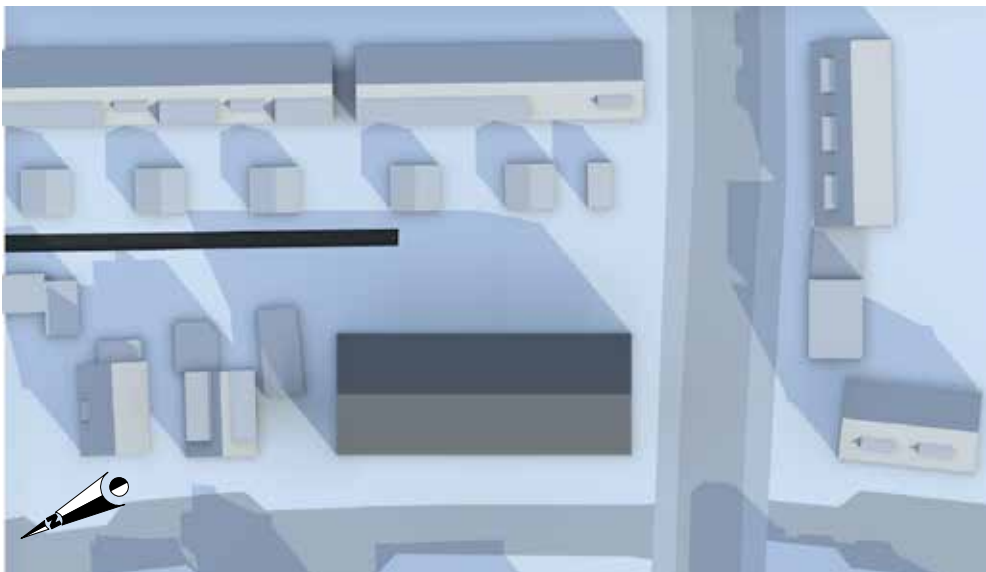
20.00 uur bestaande bouwmassa



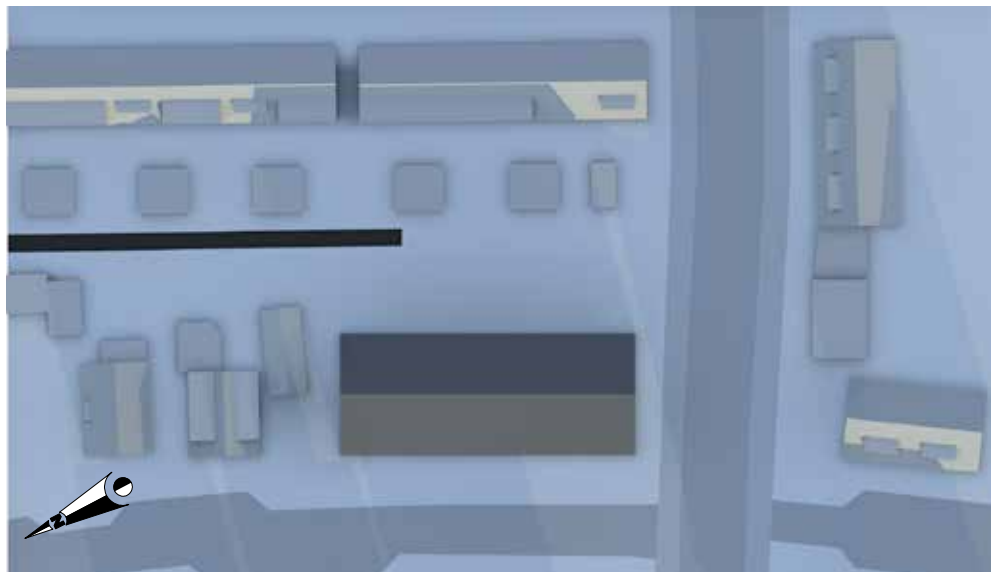
16.00 uur vigerende bouwmassa



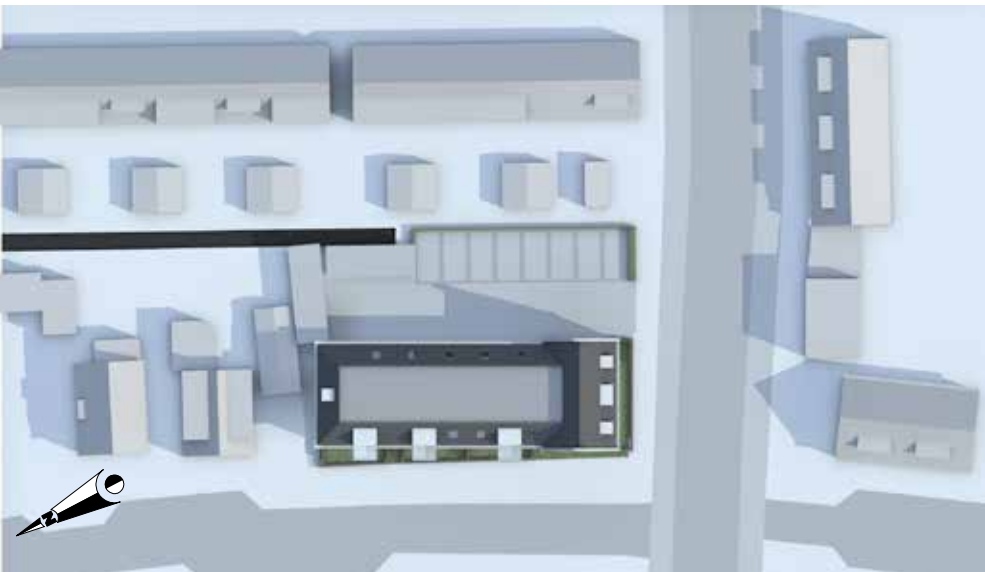
18.00 uur vigerende bouwmassa



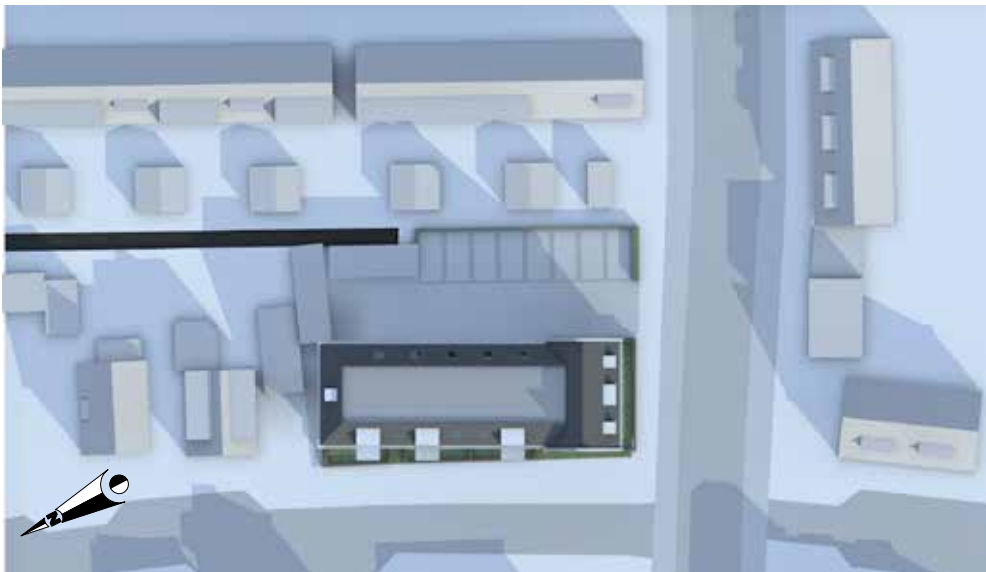
20.00 uur vigerende bouwmassa



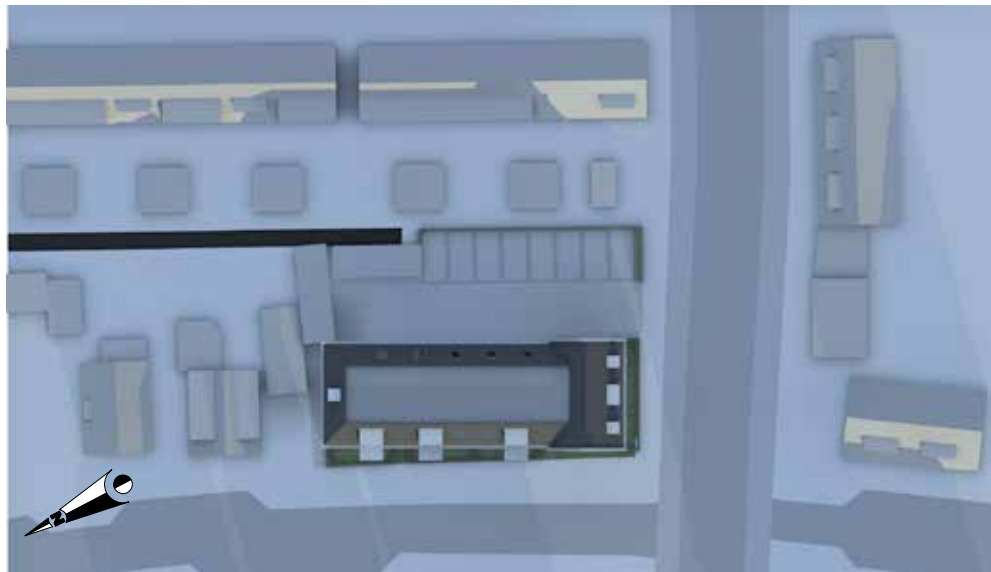
16.00 uur nieuwe bouwmassa



18.00 uur nieuwe bouwmassa

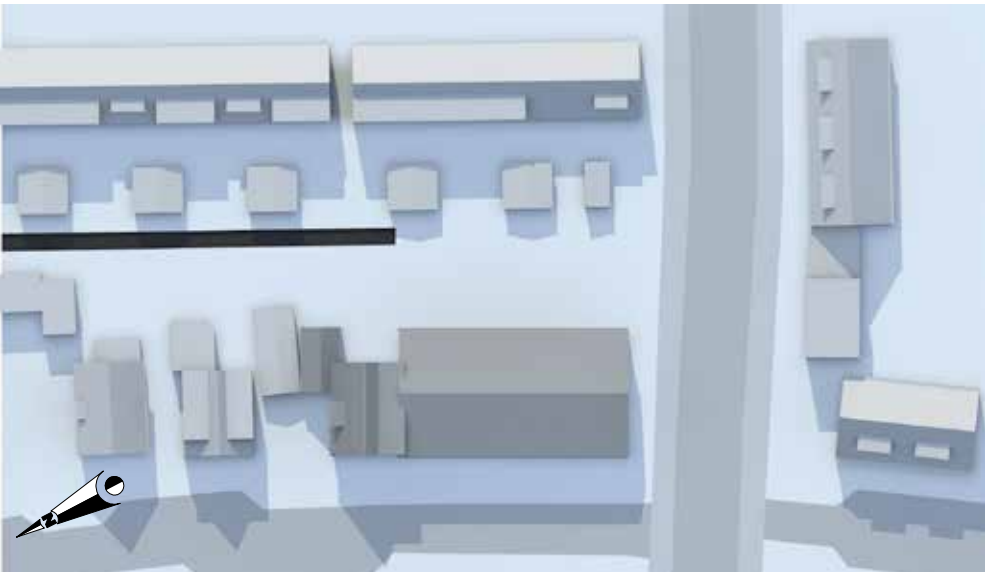


20.00 uur nieuwe bouwmassa

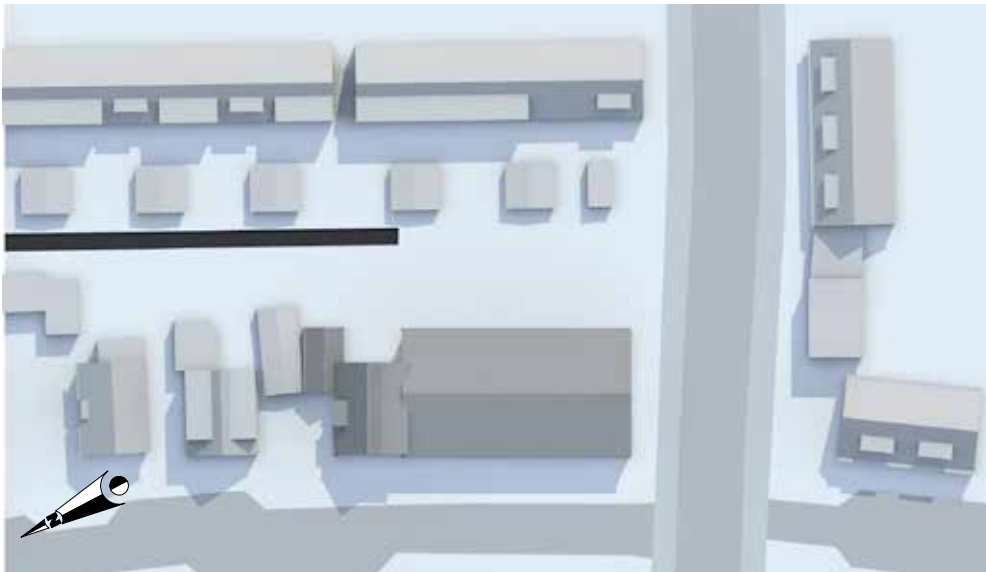


Bezonningsstudie 21 mei

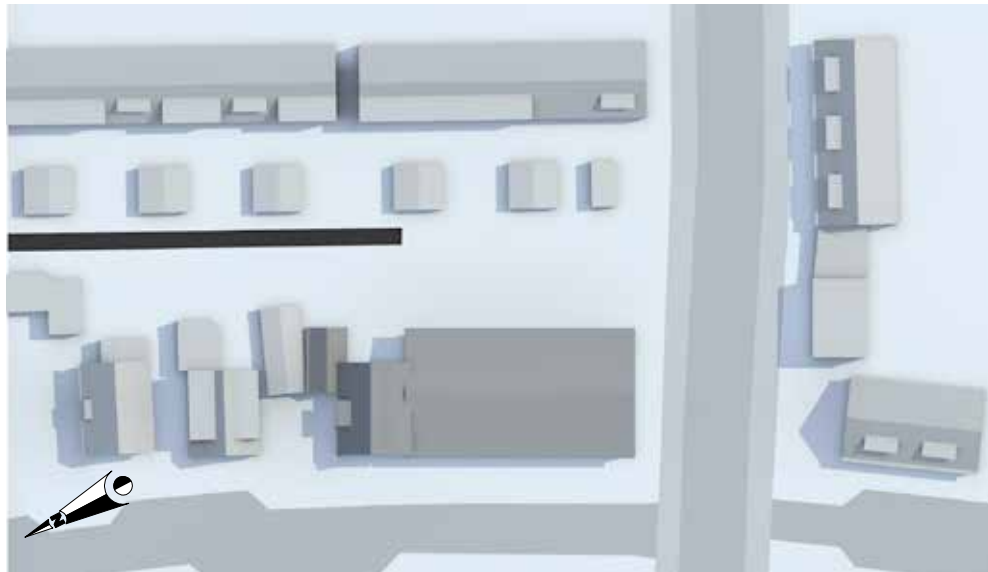
10.00 uur bestaande bouwmassa



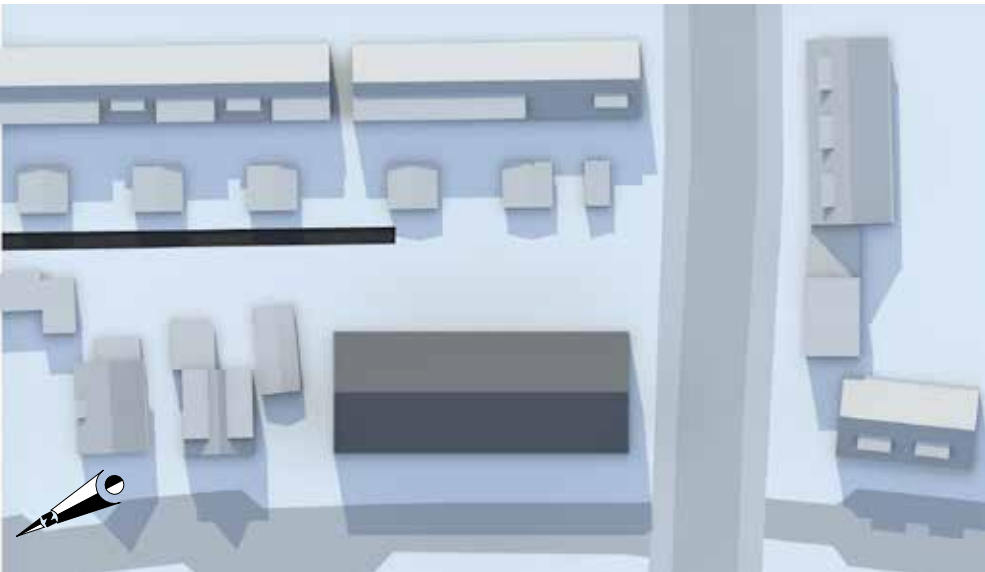
12.00 uur bestaande bouwmassa



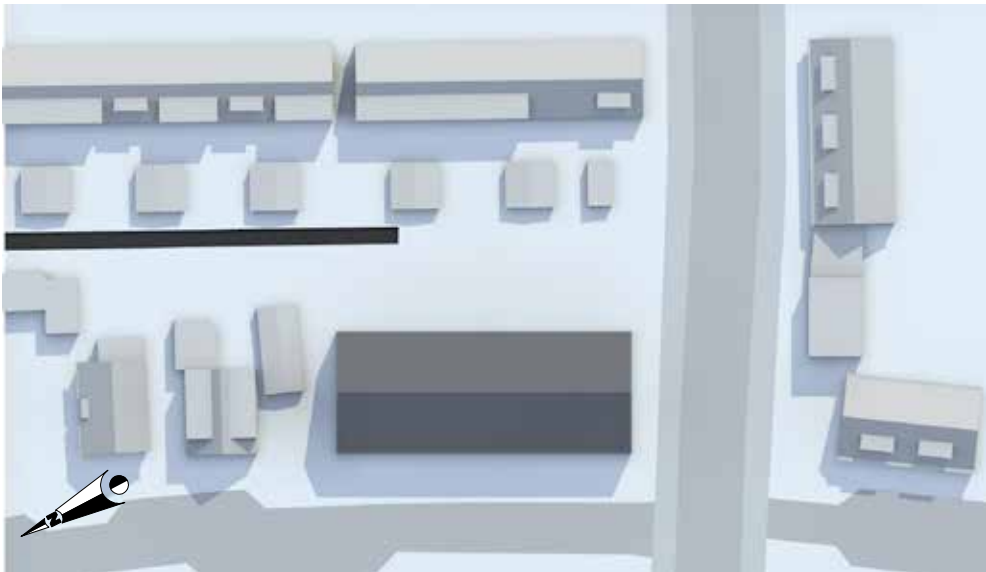
14.00 uur bestaande bouwmassa



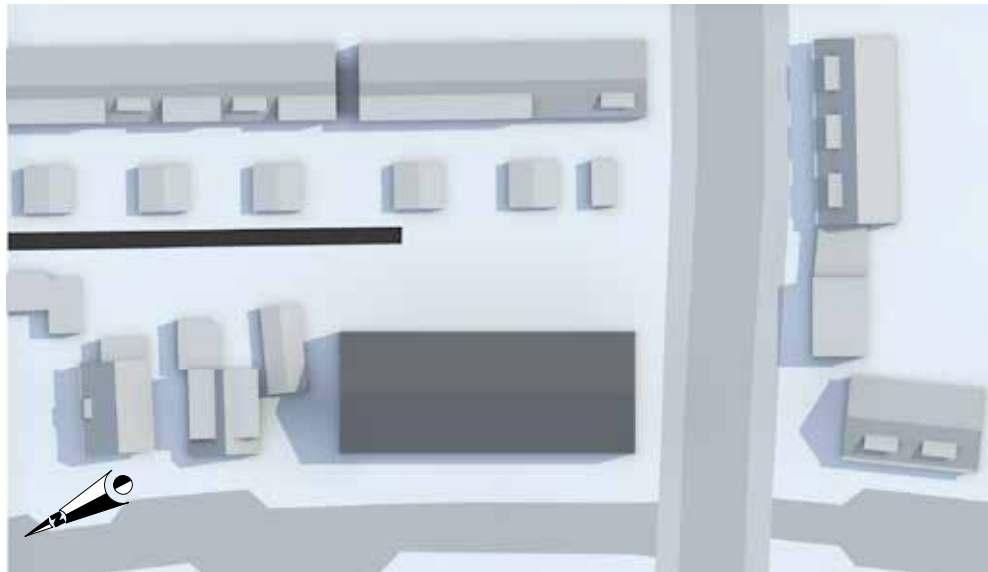
10.00 uur vigerende bouwmassa



12.00 uur vigerende bouwmassa



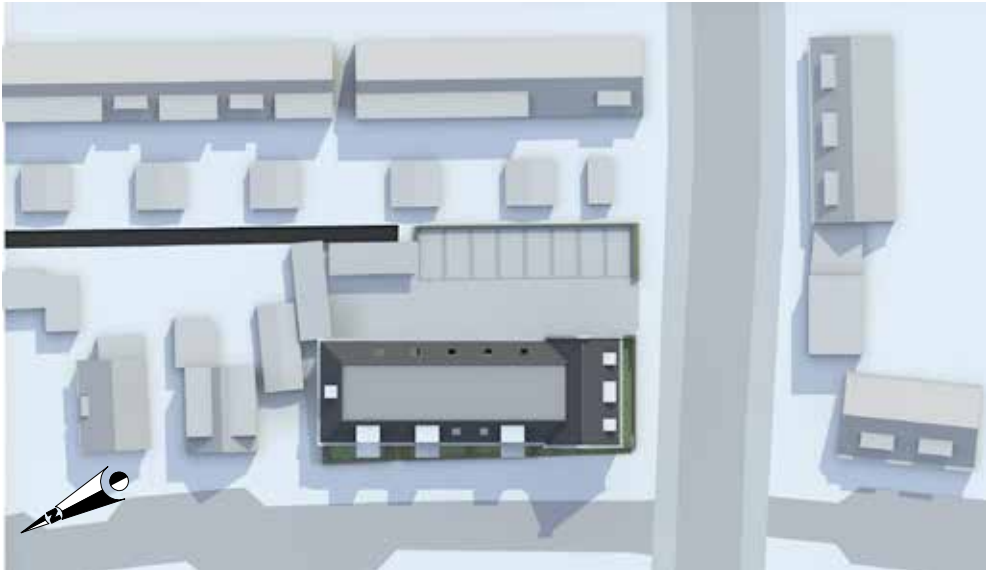
14.00 uur vigerende bouwmassa



10.00 uur nieuwe bouwmassa



12.00 uur nieuwe bouwmassa

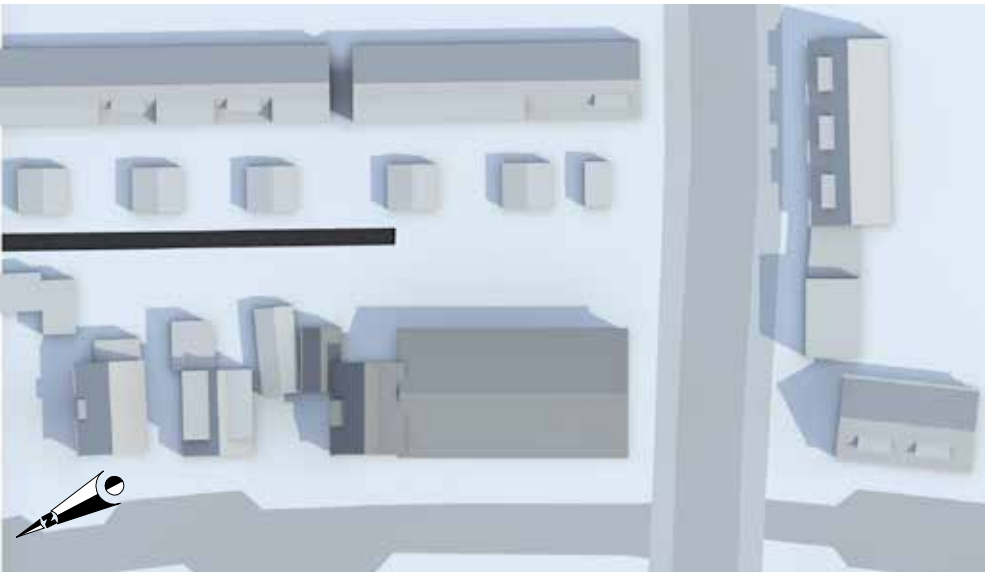


14.00 uur nieuwe bouwmassa

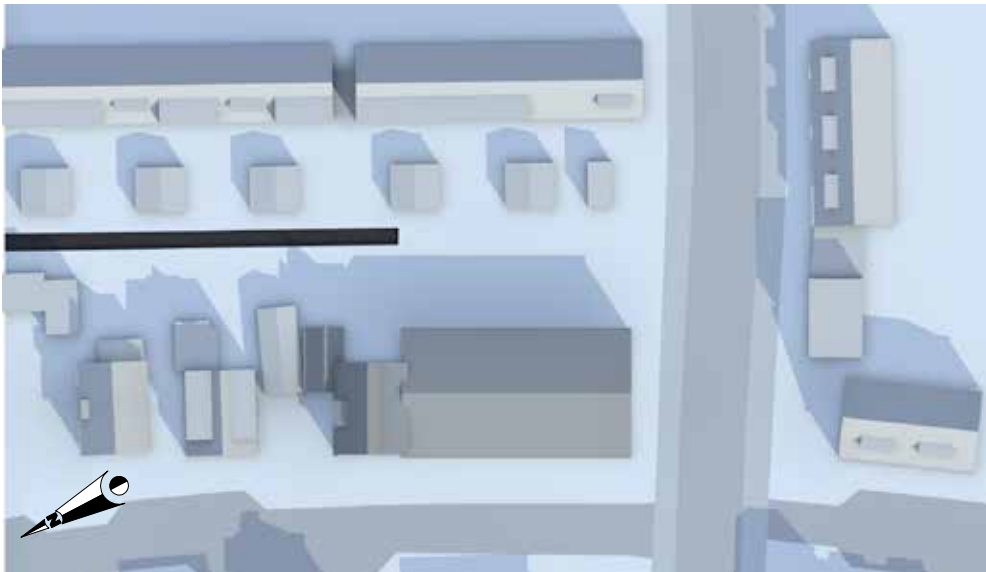


Bezonningsstudie 21 mei

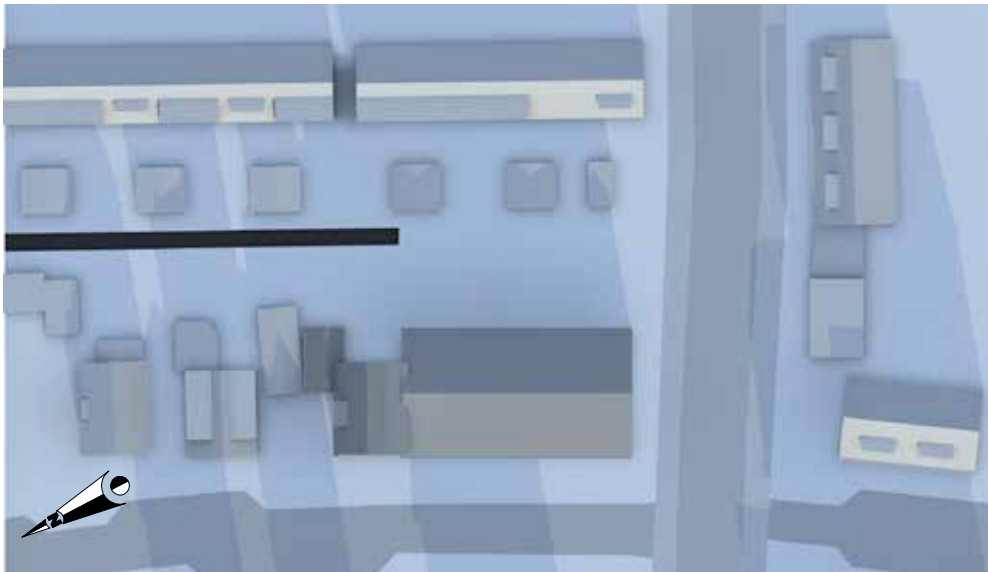
16.00 uur bestaande bouwmassa



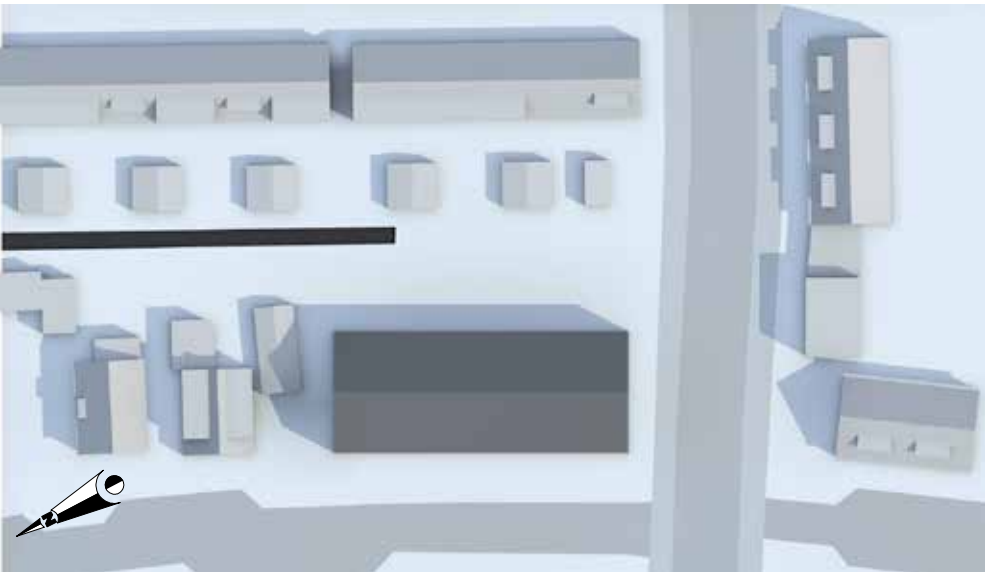
18.00 uur bestaande bouwmassa



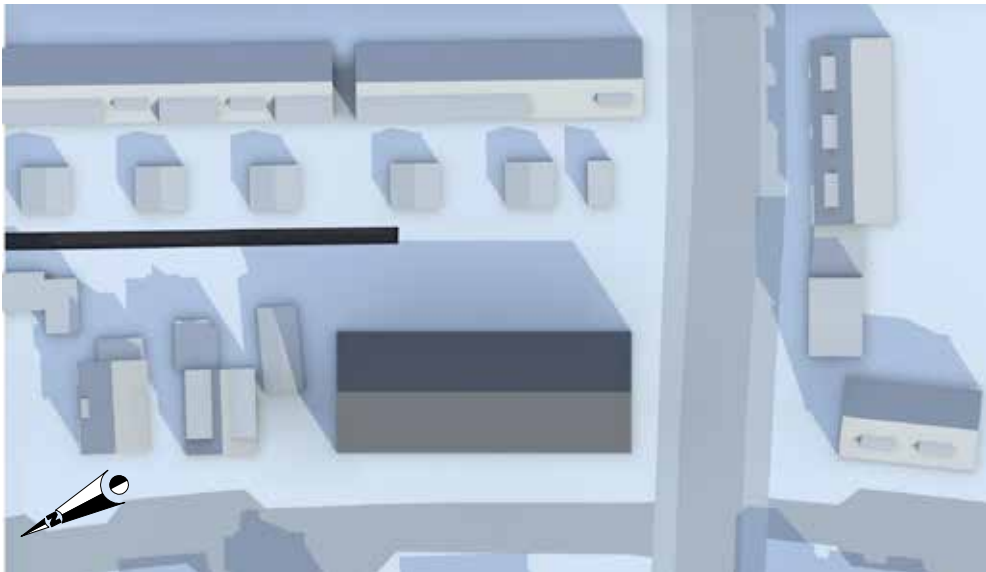
20.00 uur bestaande bouwmassa



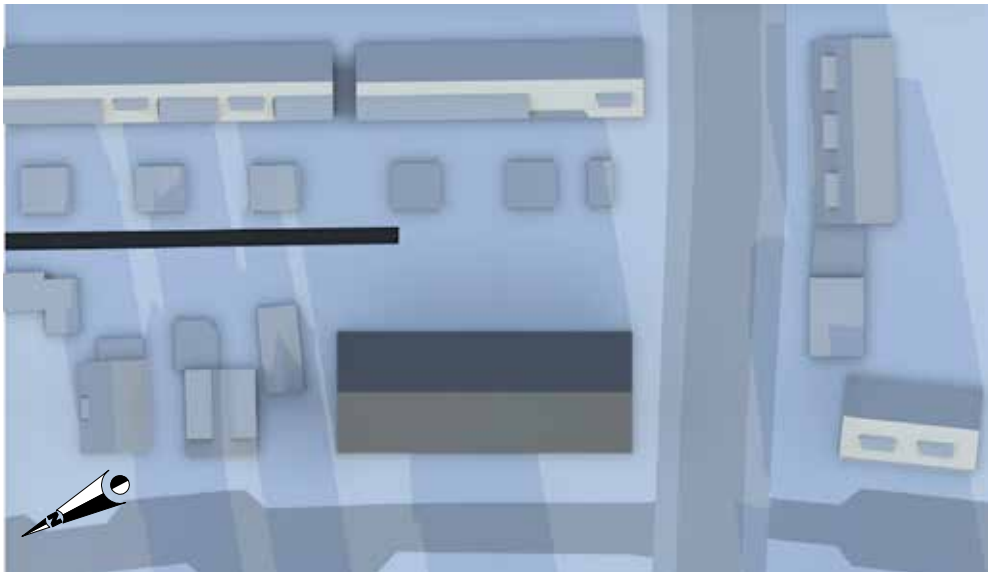
16.00 uur vigerende bouwmassa



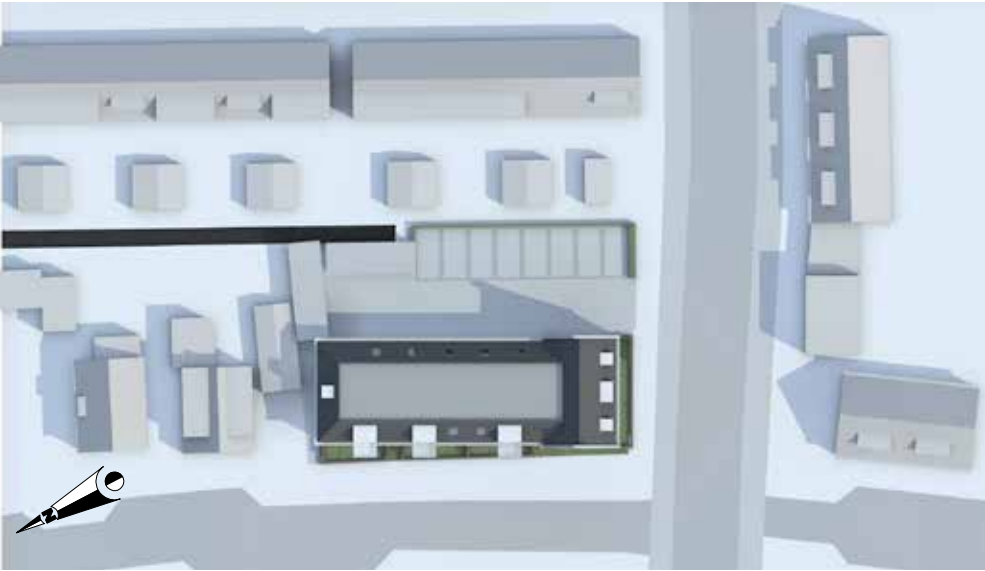
18.00 uur vigerende bouwmassa



20.00 uur vigerende bouwmassa



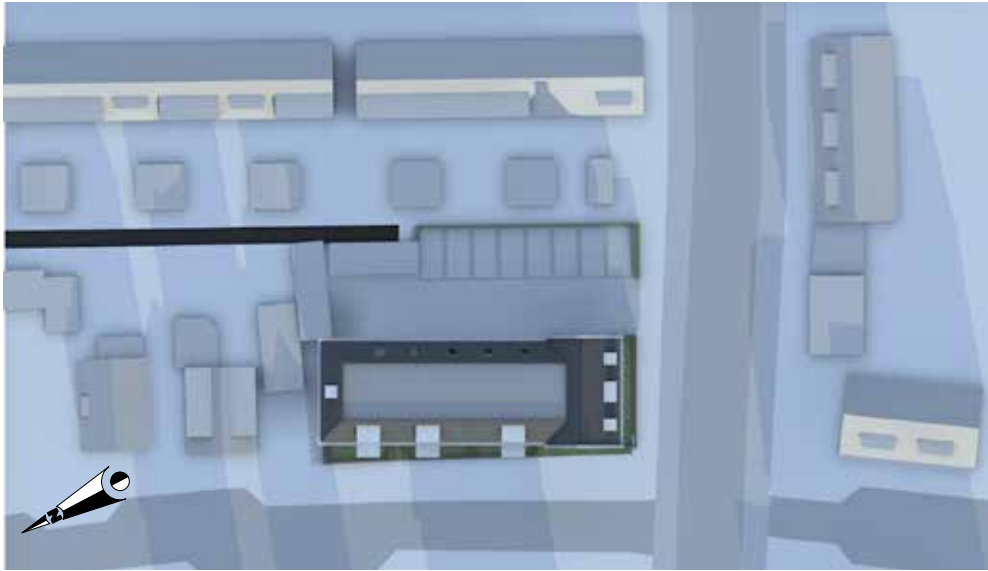
16.00 uur nieuwe bouwmassa



18.00 uur nieuwe bouwmassa

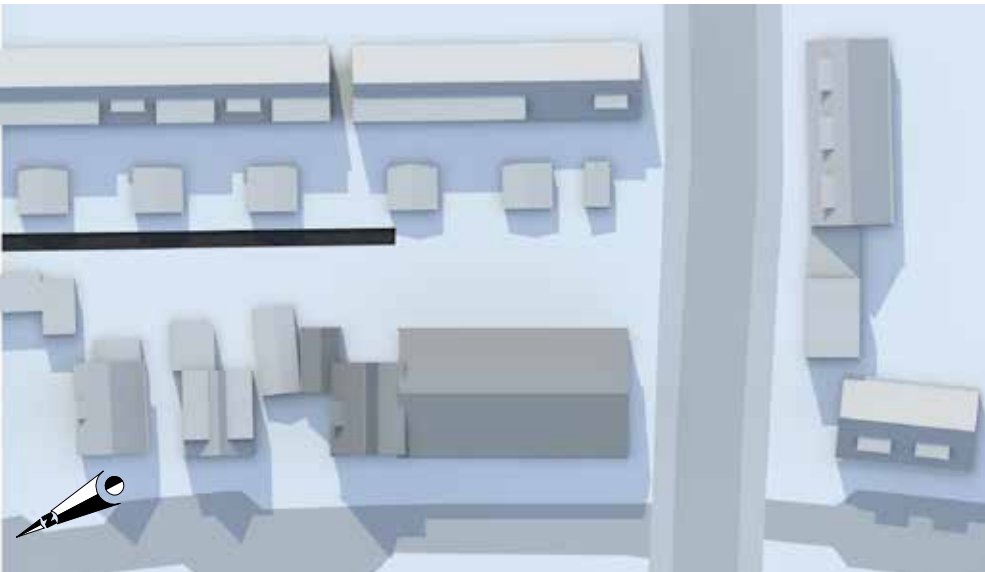


20.00 uur nieuwe bouwmassa

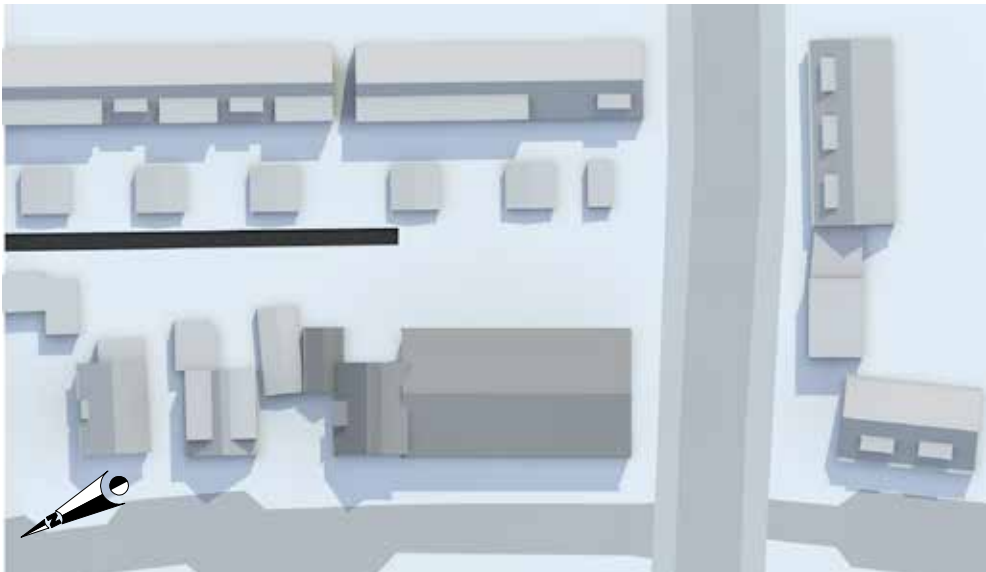


Bezonningsstudie 21 juni

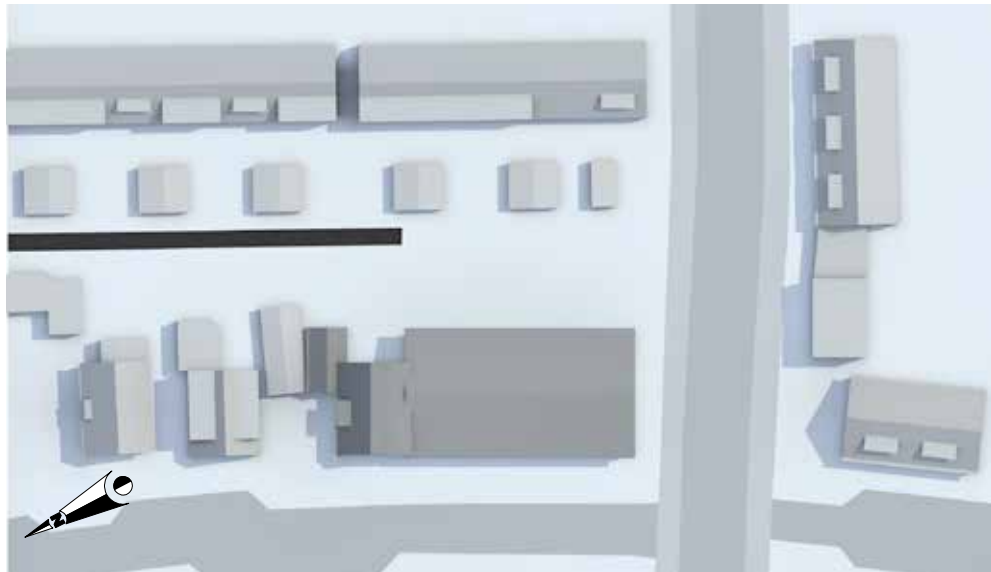
10.00 uur bestaande bouwmassa



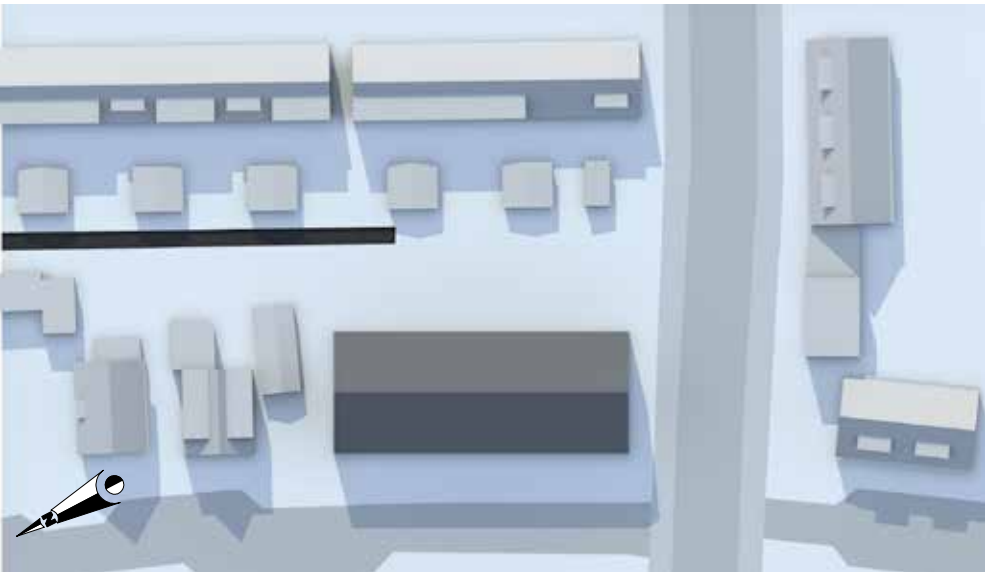
12.00 uur bestaande bouwmassa



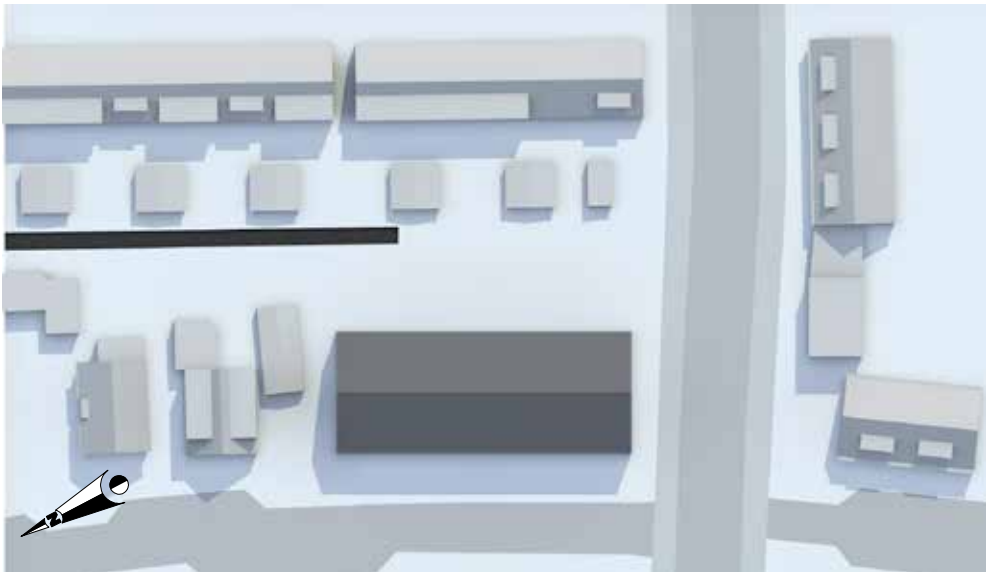
14.00 uur bestaande bouwmassa



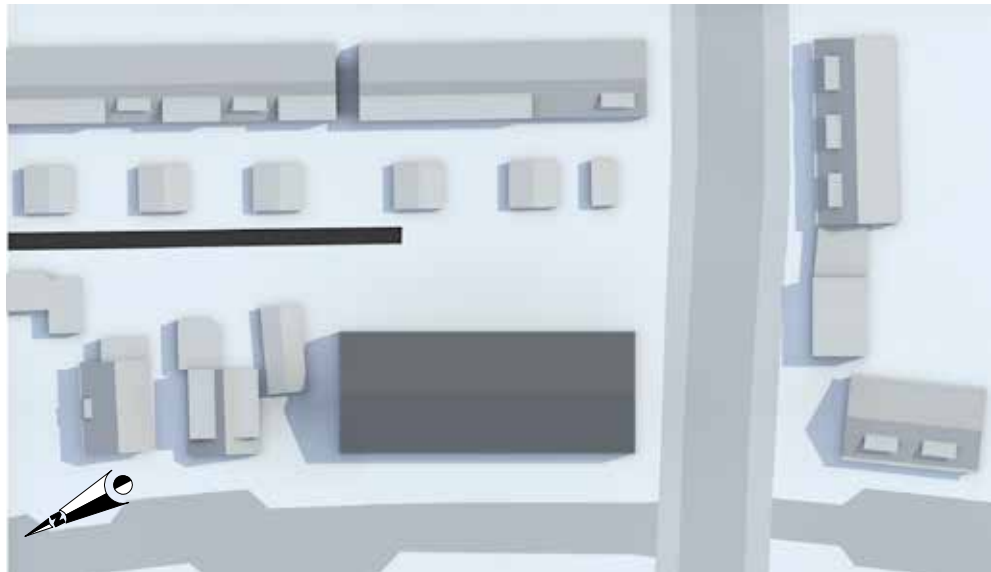
10.00 uur vigerende bouwmassa



12.00 uur vigerende bouwmassa



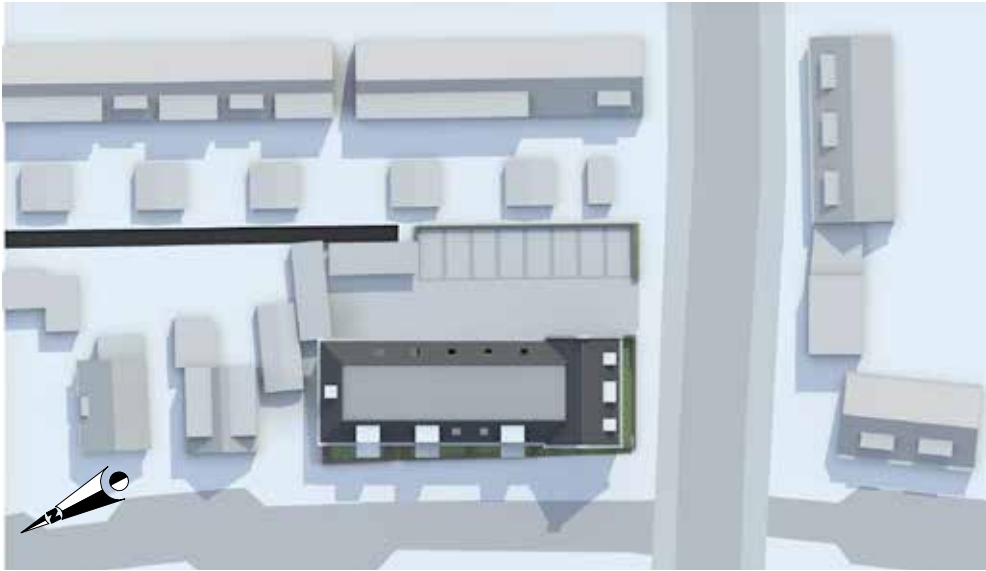
14.00 uur vigerende bouwmassa



10.00 uur nieuwe bouwmassa



12.00 uur nieuwe bouwmassa

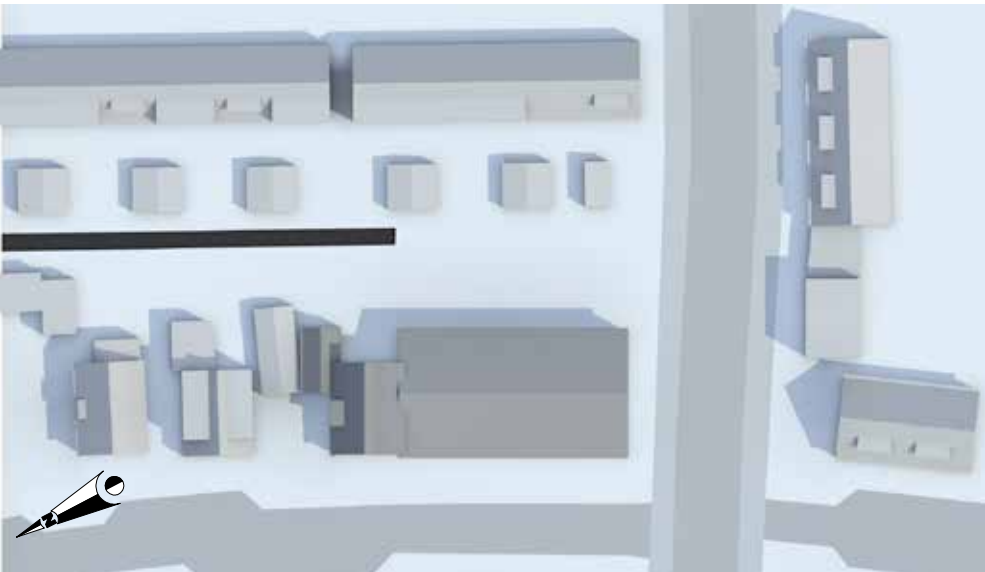


14.00 uur nieuwe bouwmassa

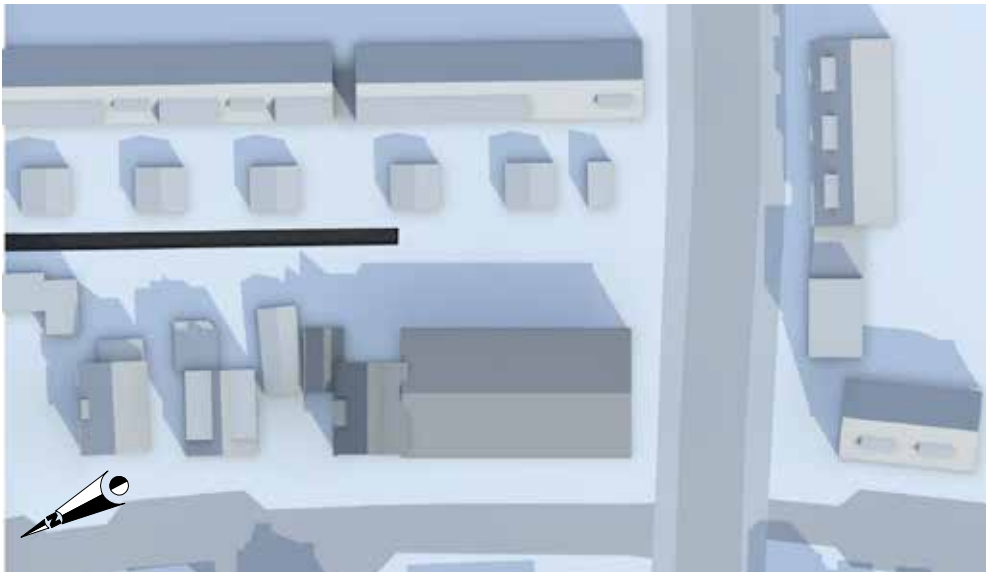


Bezonningsstudie 21 juni

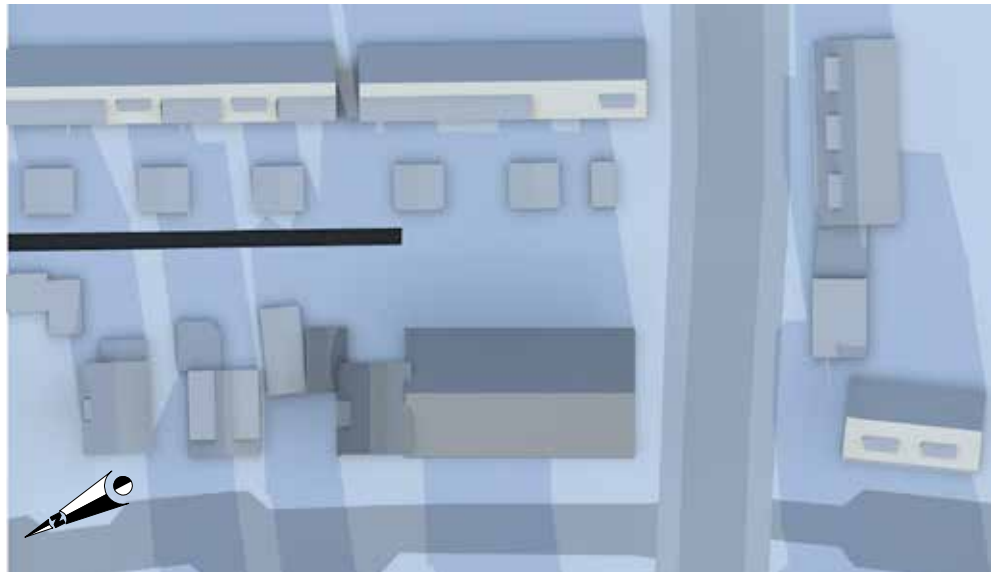
16.00 uur bestaande bouwmassa



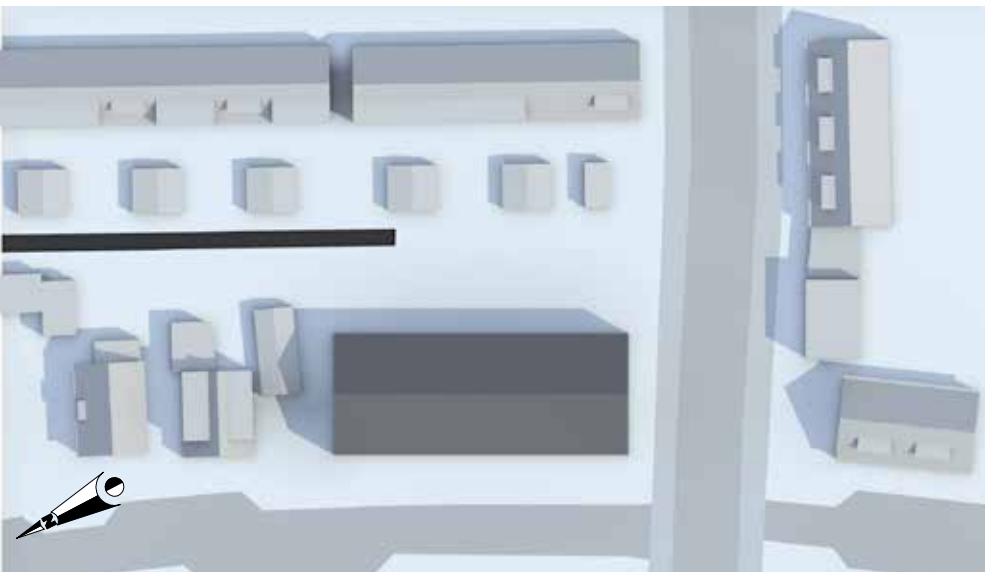
18.00 uur bestaande bouwmassa



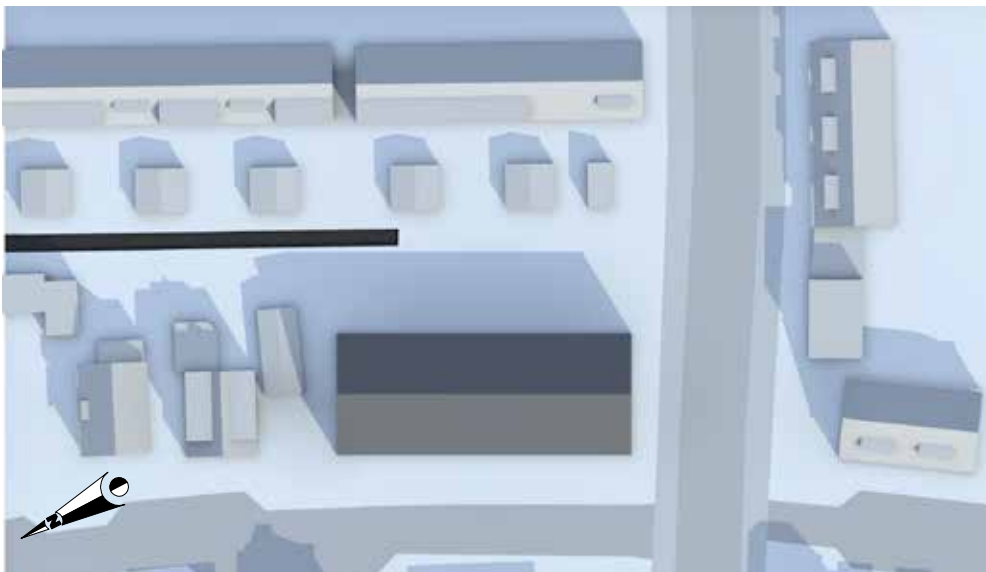
20.00 uur bestaande bouwmassa



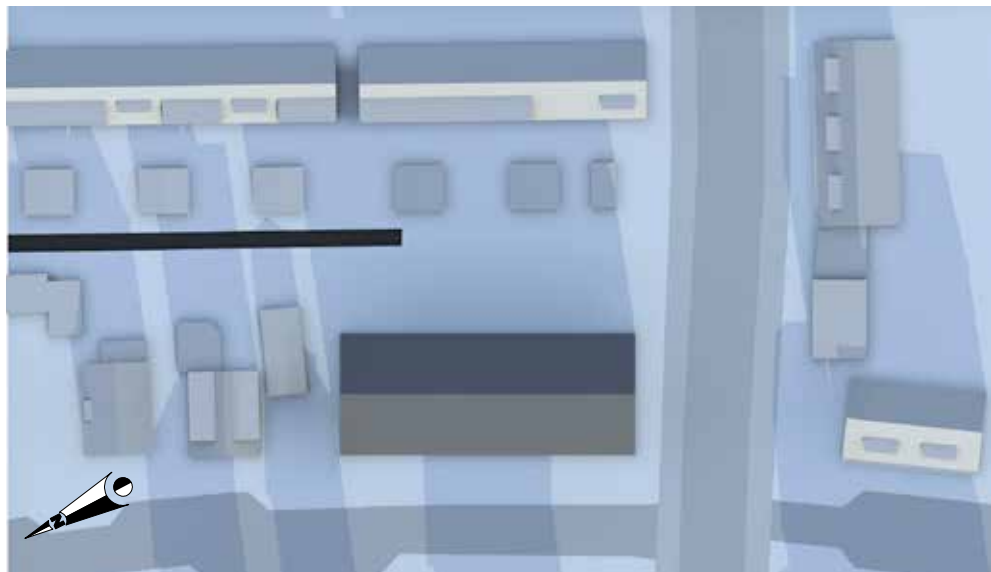
16.00 uur vigerende bouwmassa



18.00 uur vigerende bouwmassa



20.00 uur vigerende bouwmassa



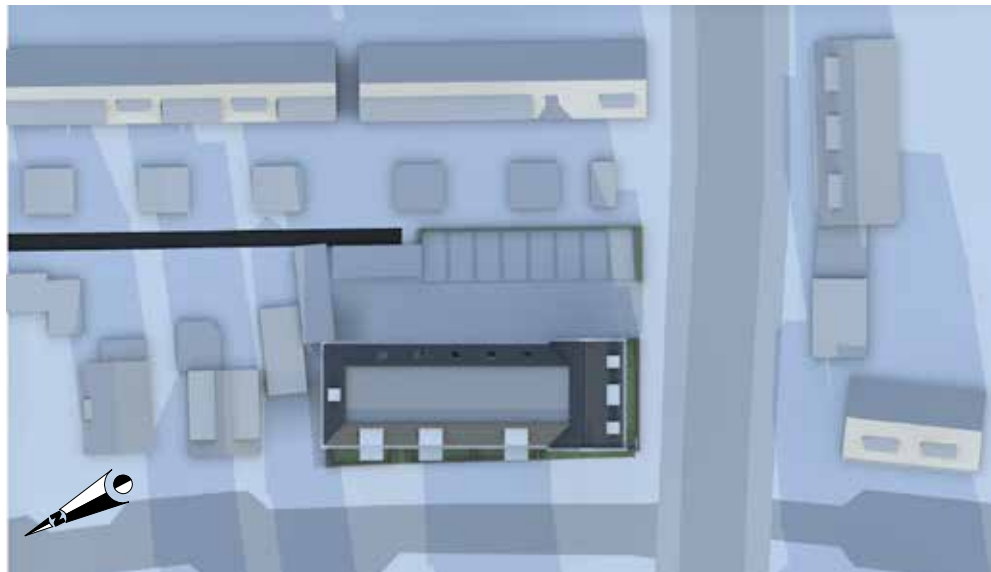
16.00 uur nieuwe bouwmassa



18.00 uur nieuwe bouwmassa

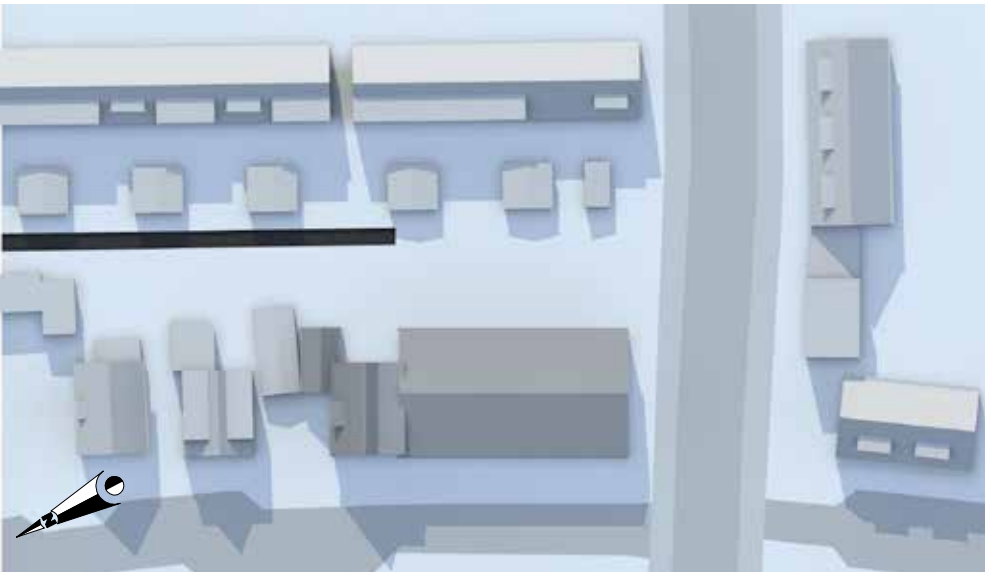


20.00 uur nieuwe bouwmassa

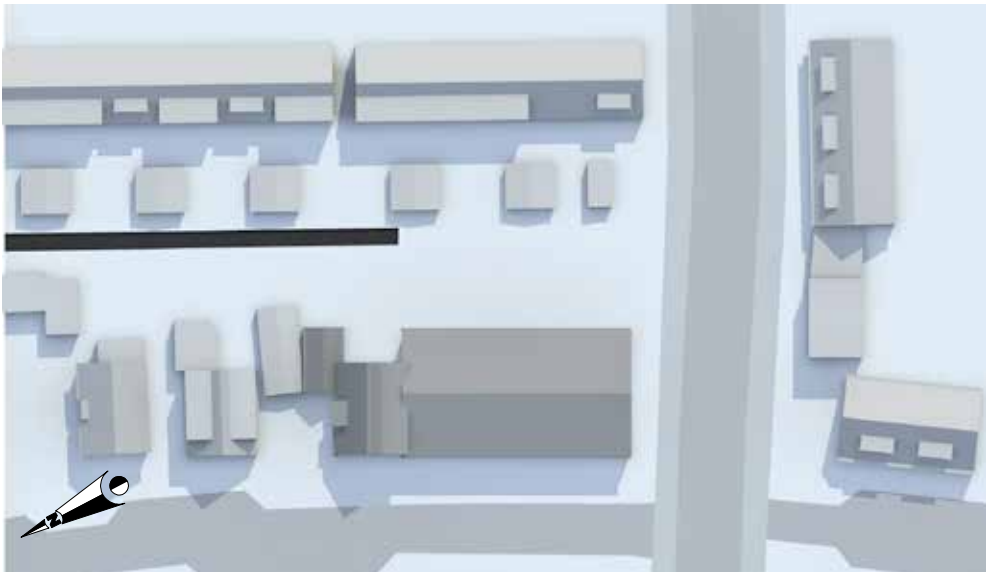


Bezonningsstudie 21 juli

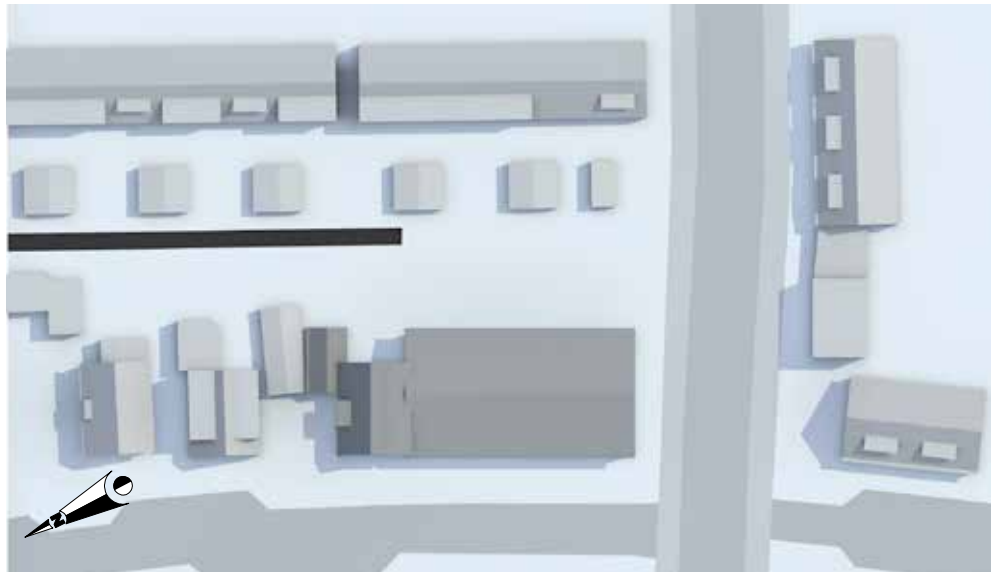
10.00 uur bestaande bouwmassa



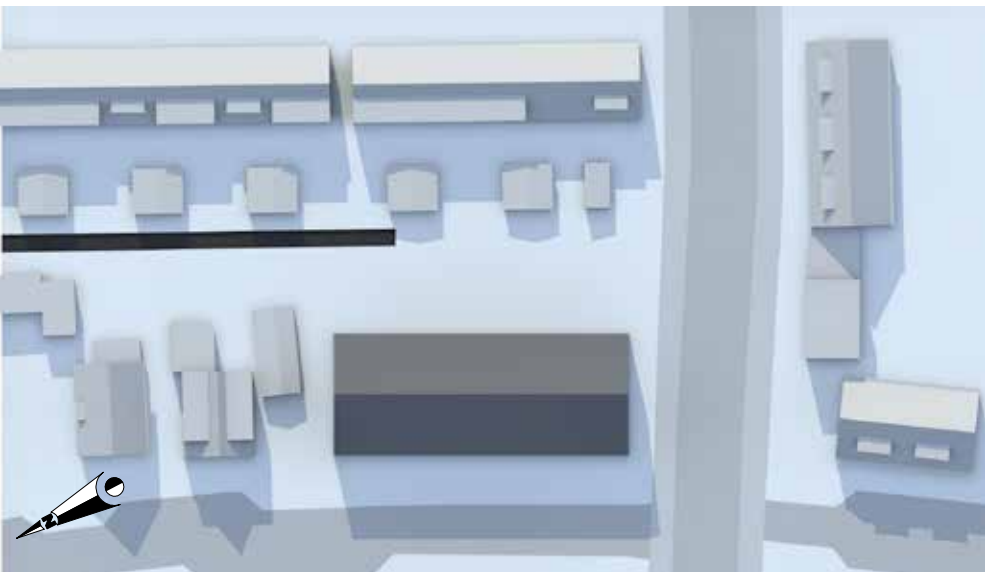
12.00 uur bestaande bouwmassa



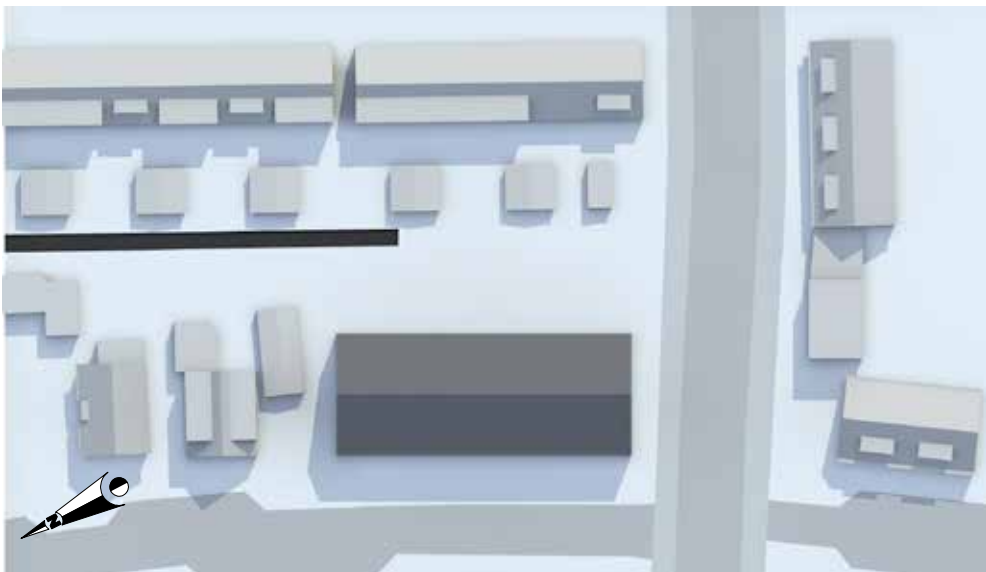
14.00 uur bestaande bouwmassa



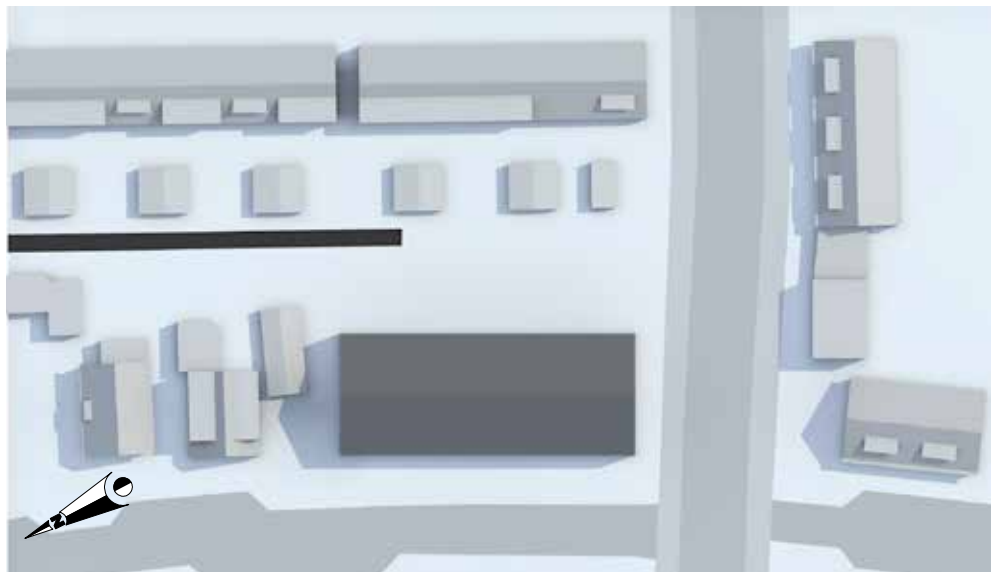
10.00 uur vigerende bouwmassa



12.00 uur vigerende bouwmassa



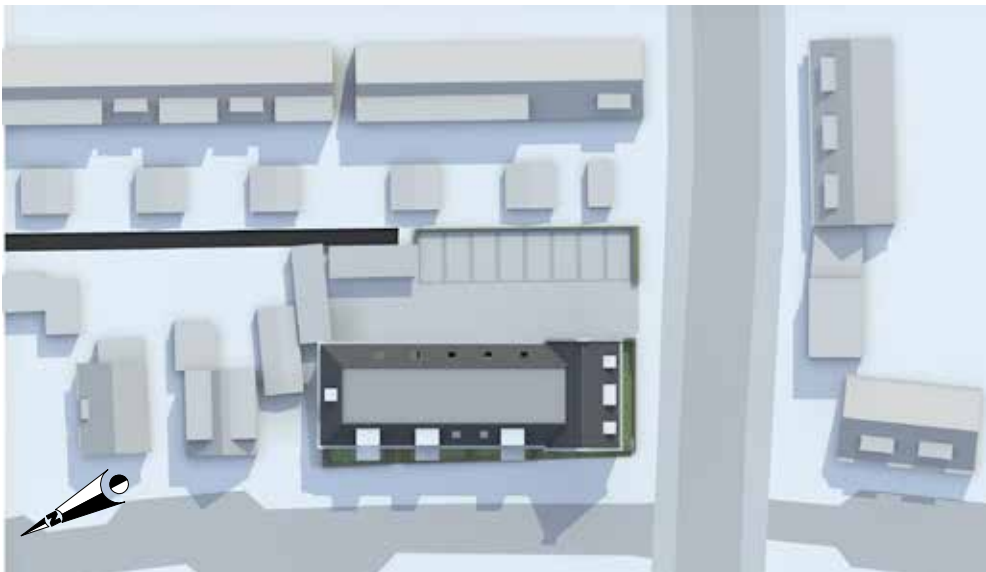
14.00 uur vigerende bouwmassa



10.00 uur nieuwe bouwmassa



12.00 uur nieuwe bouwmassa

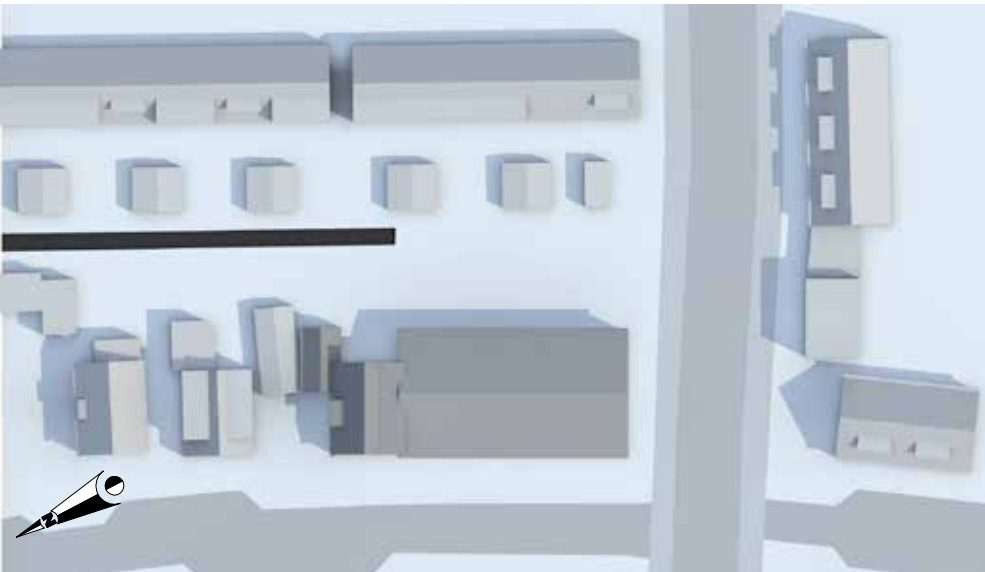


14.00 uur nieuwe bouwmassa

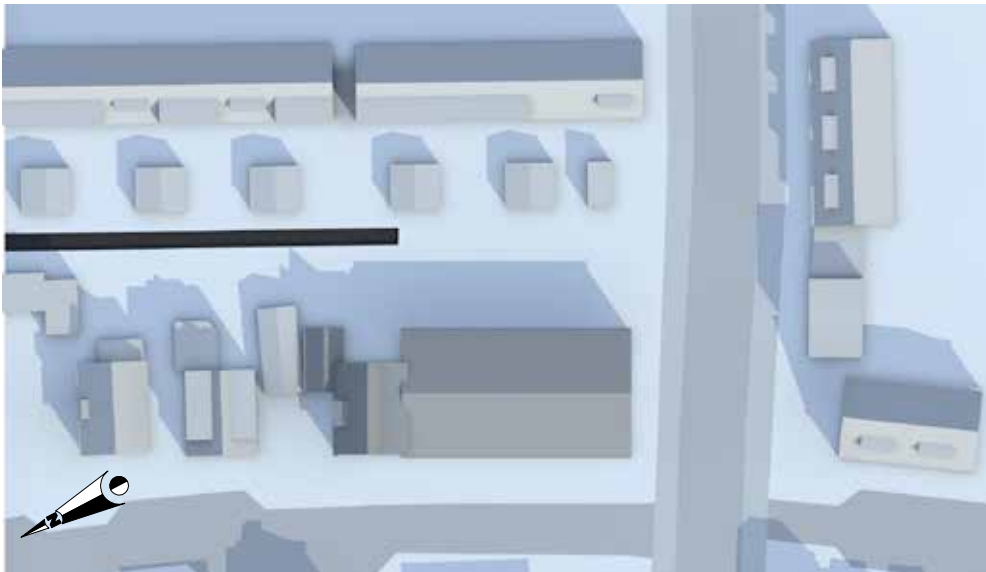


Bezonningsstudie 21 juli

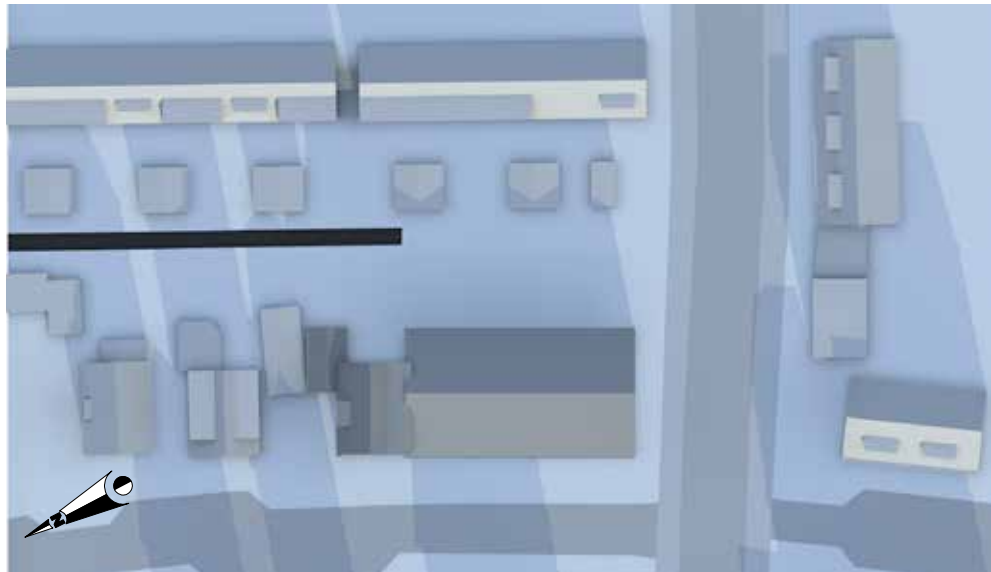
16.00 uur bestaande bouwmassa



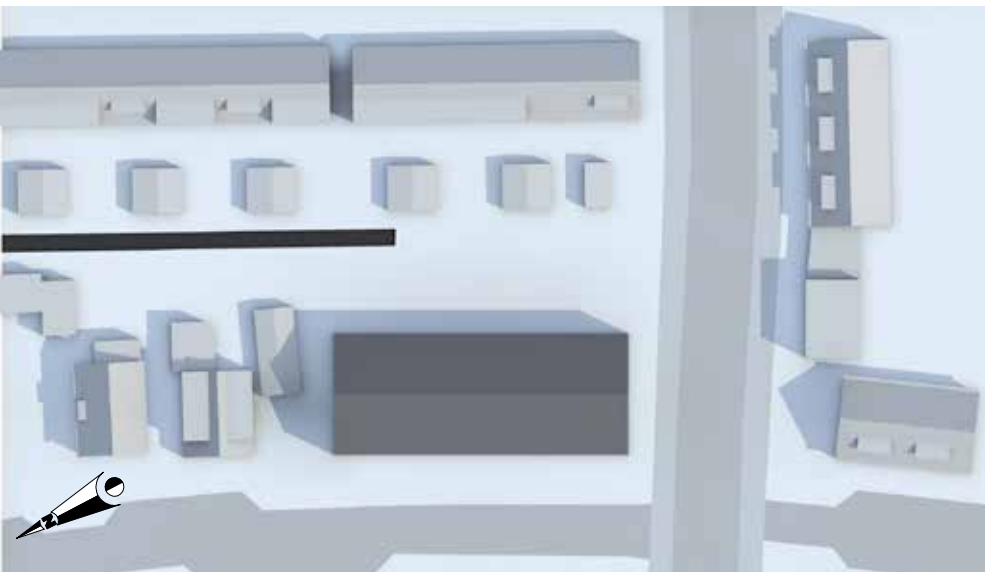
18.00 uur bestaande bouwmassa



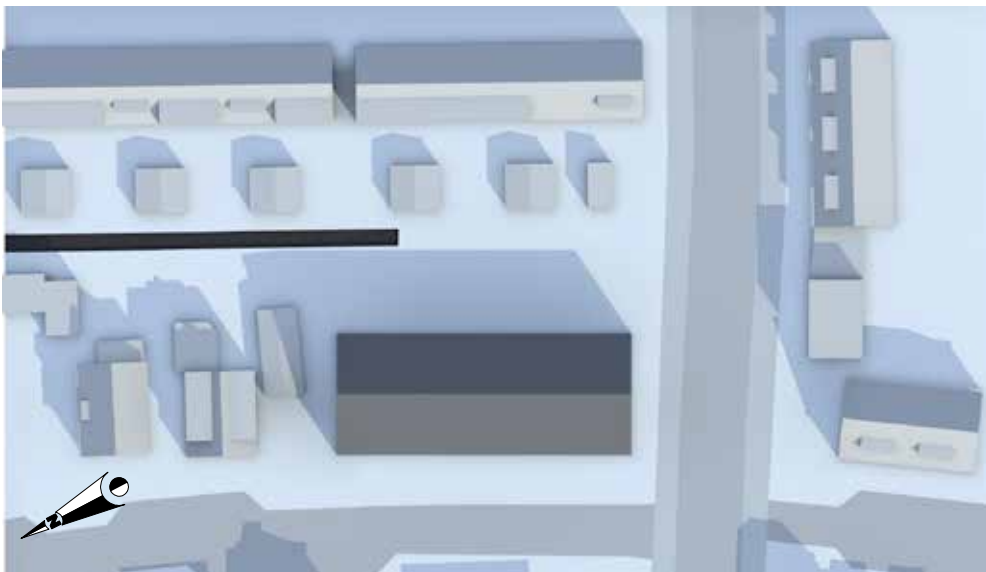
20.00 uur bestaande bouwmassa



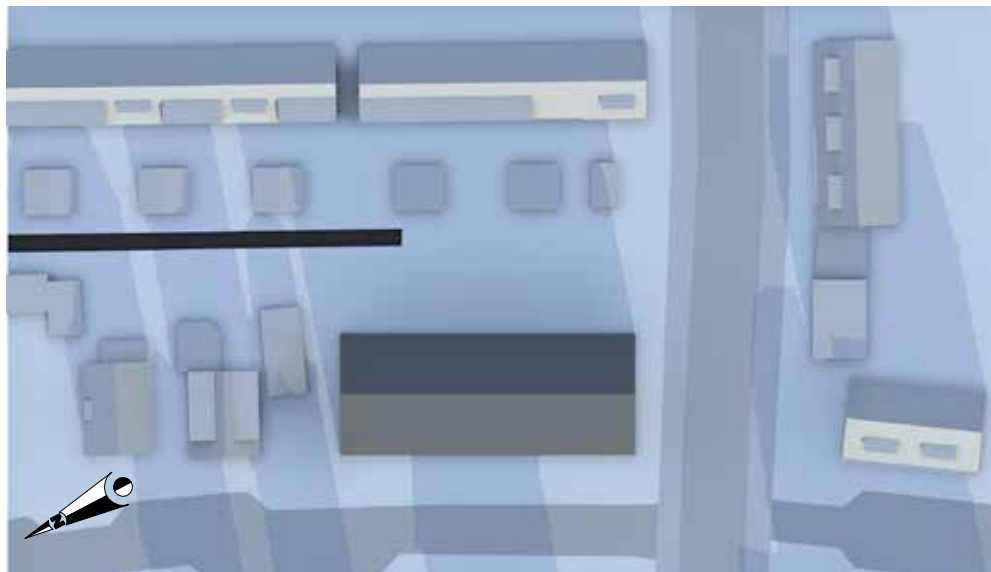
16.00 uur vigerende bouwmassa



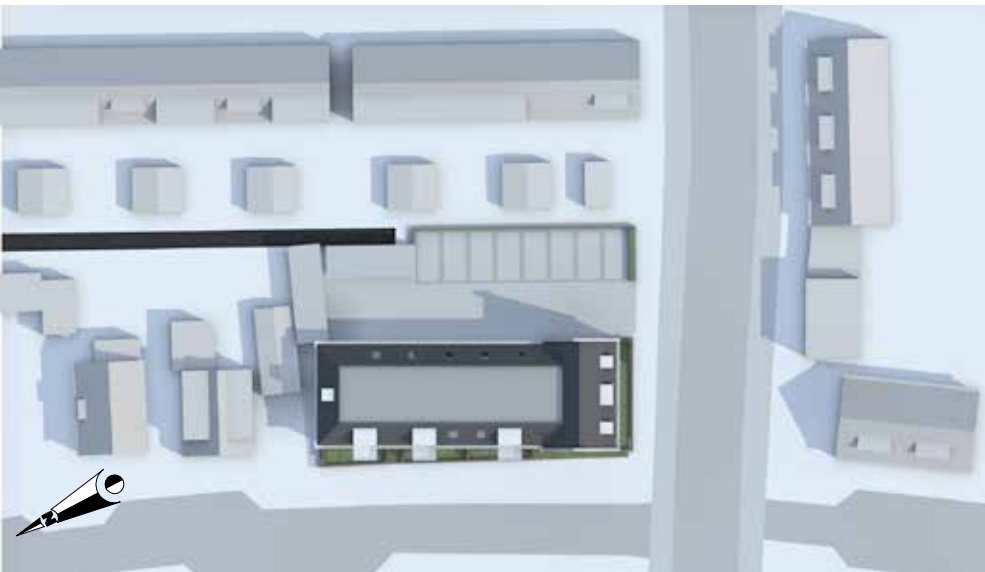
18.00 uur vigerende bouwmassa



20.00 uur vigerende bouwmassa



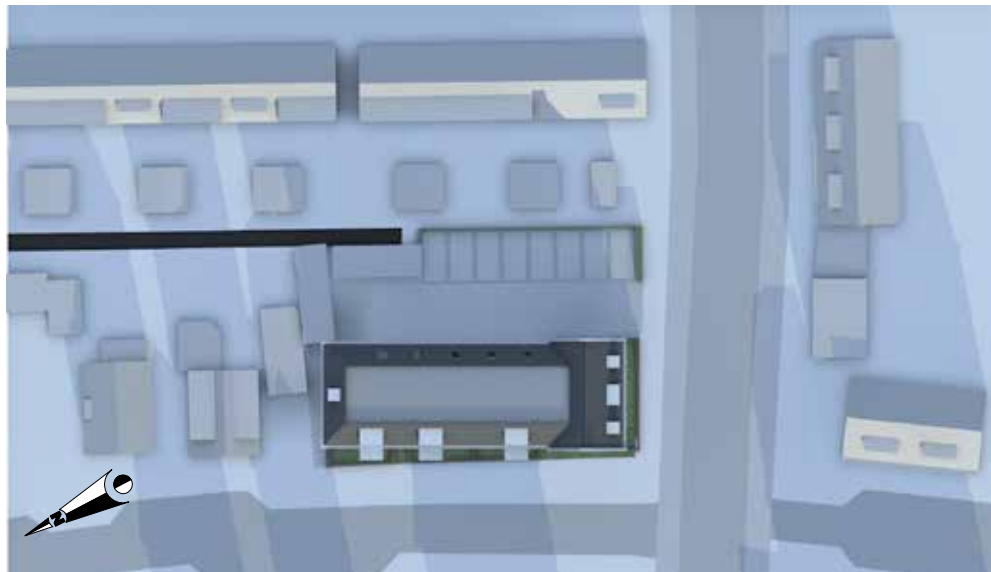
16.00 uur nieuwe bouwmassa



18.00 uur nieuwe bouwmassa

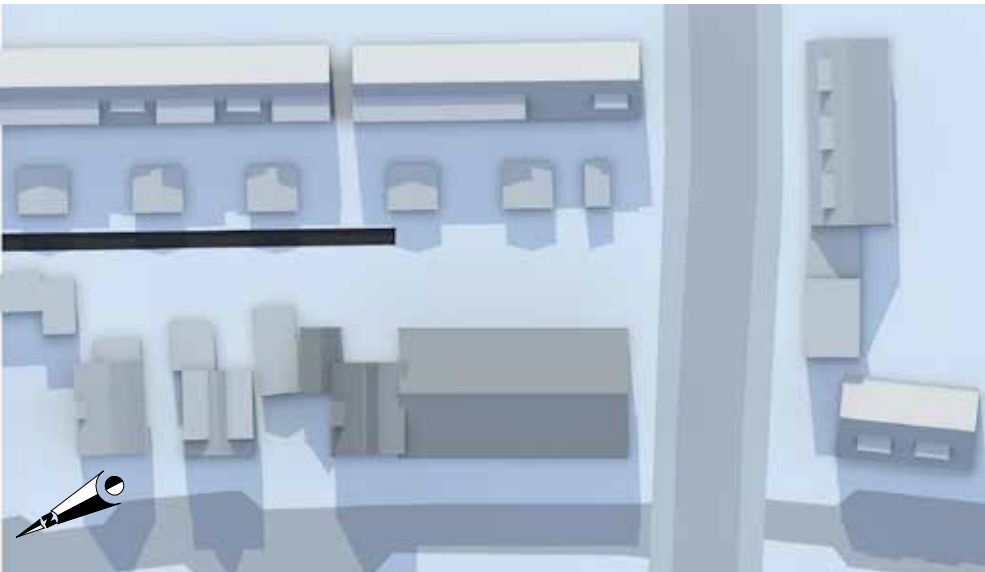


20.00 uur nieuwe bouwmassa

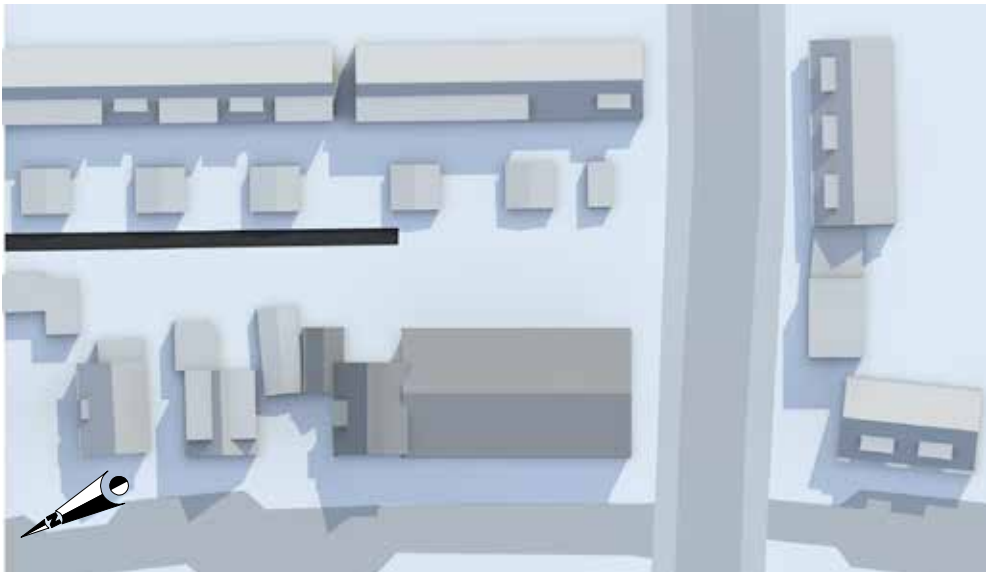


Bezonningsstudie 21 augustus

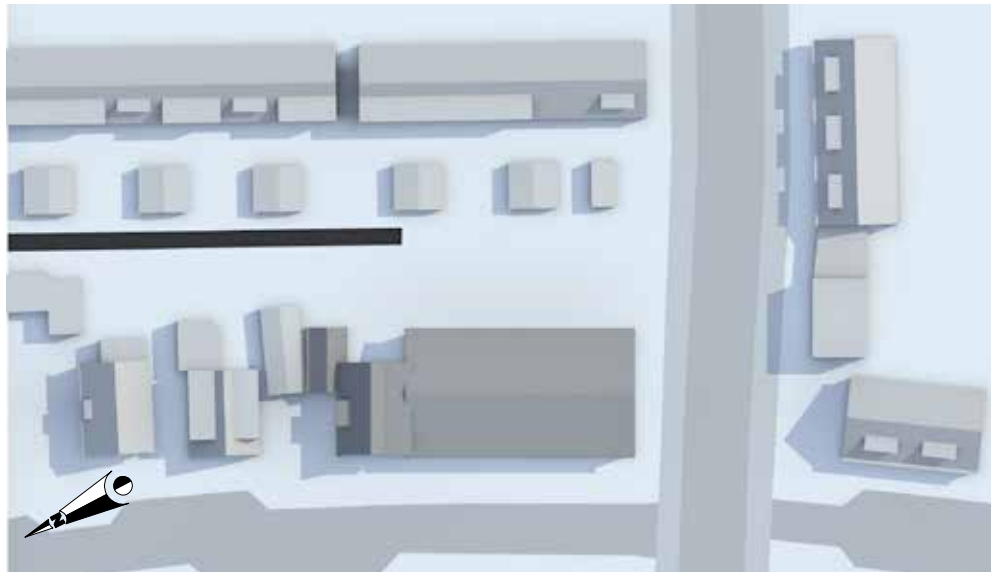
10.00 uur bestaande bouwmassa



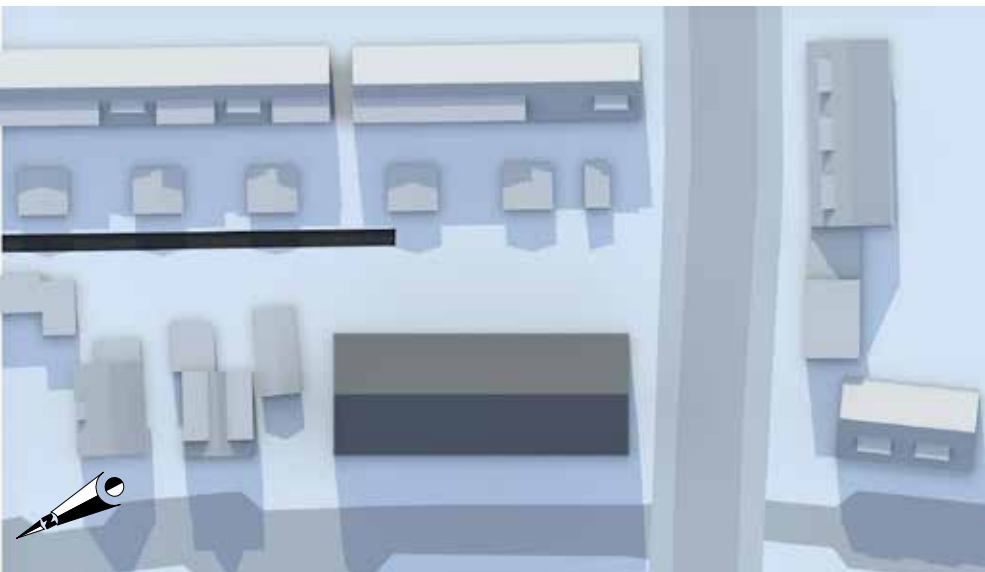
12.00 uur bestaande bouwmassa



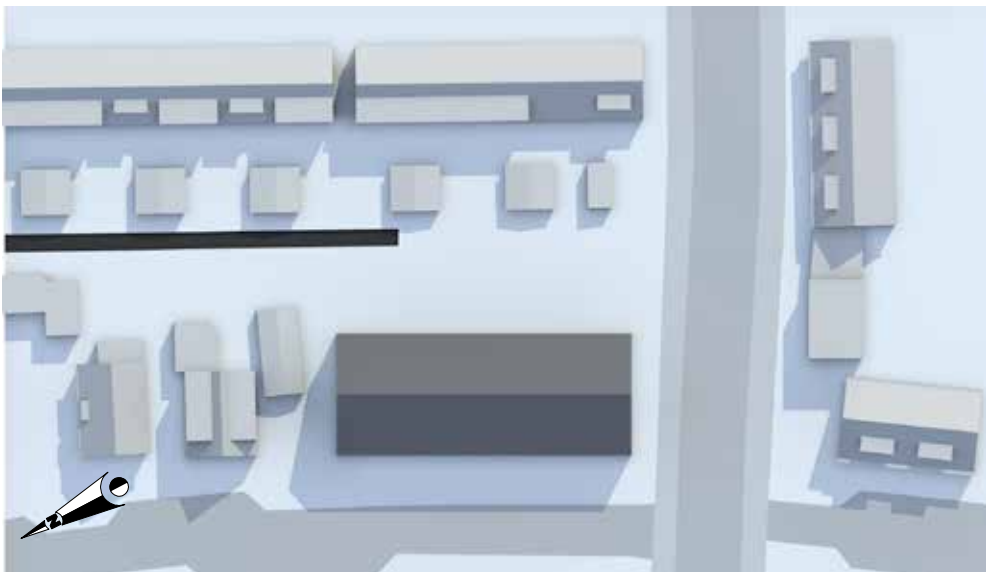
14.00 uur bestaande bouwmassa



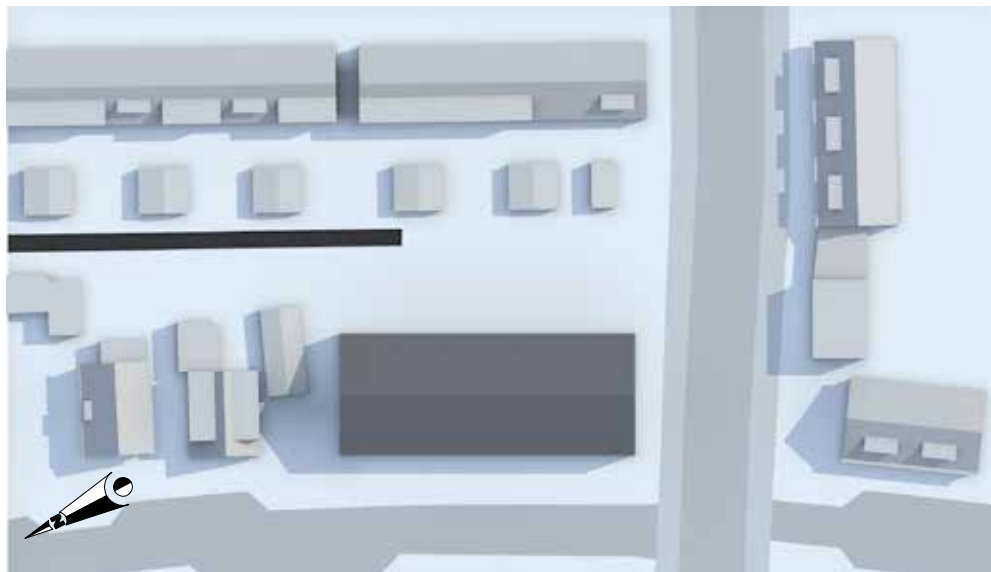
10.00 uur vigerende bouwmassa



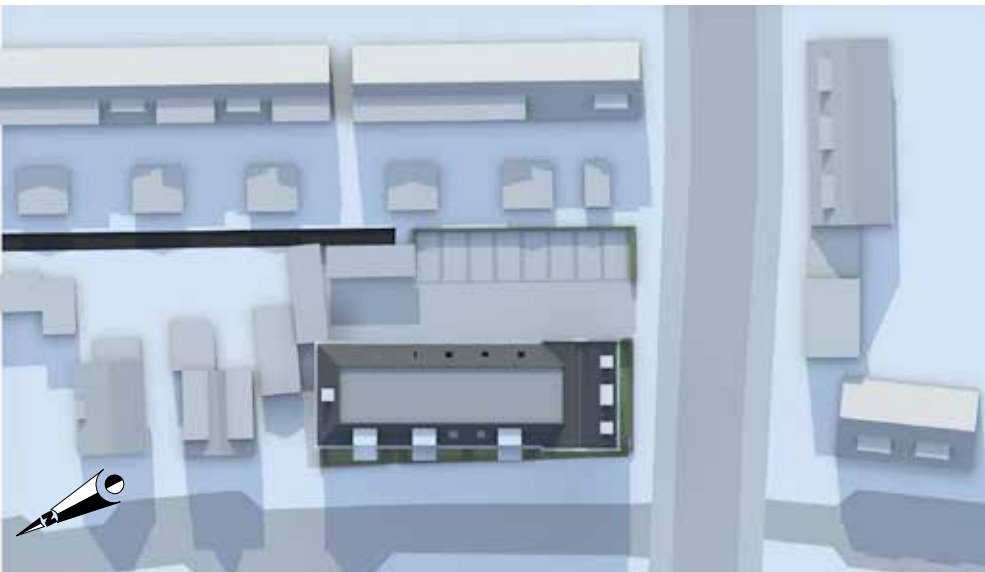
12.00 uur vigerende bouwmassa



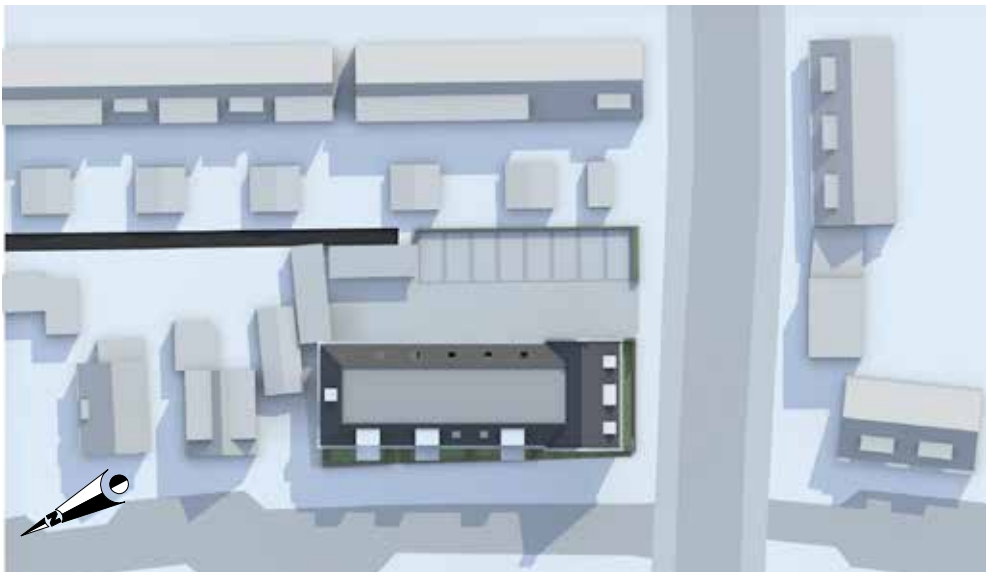
14.00 uur vigerende bouwmassa



10.00 uur nieuwe bouwmassa



12.00 uur nieuwe bouwmassa

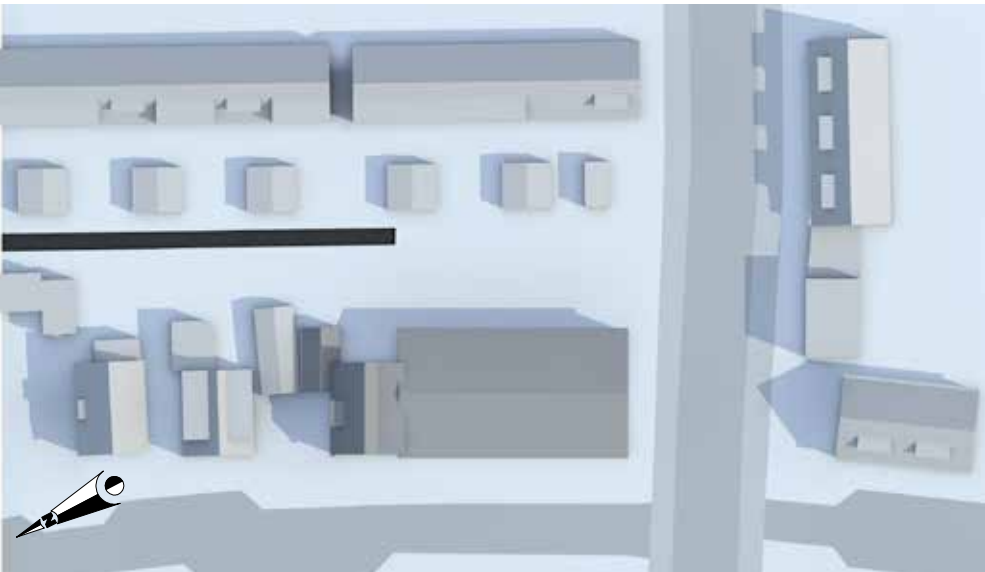


14.00 uur nieuwe bouwmassa

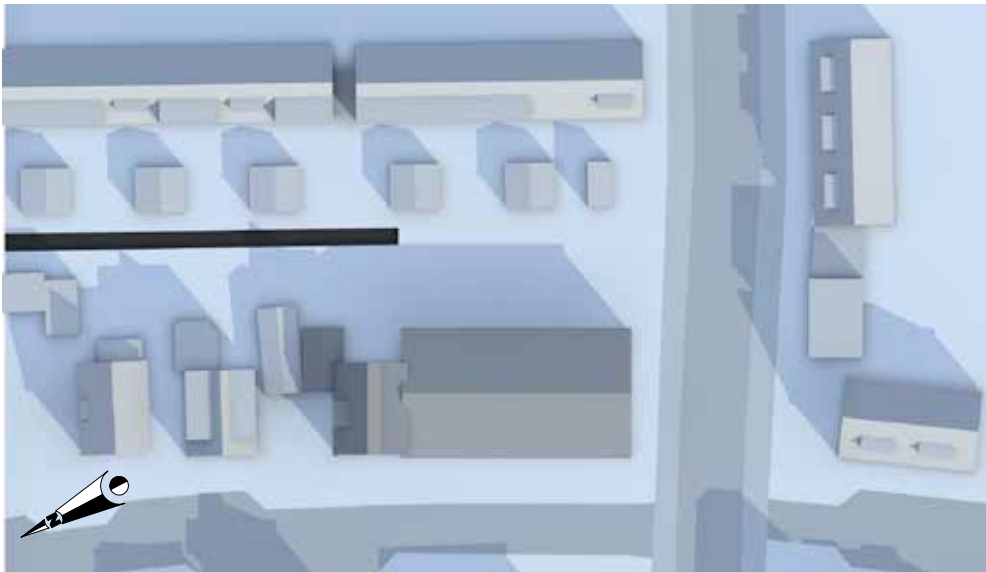


Bezonningsstudie 21 augustus

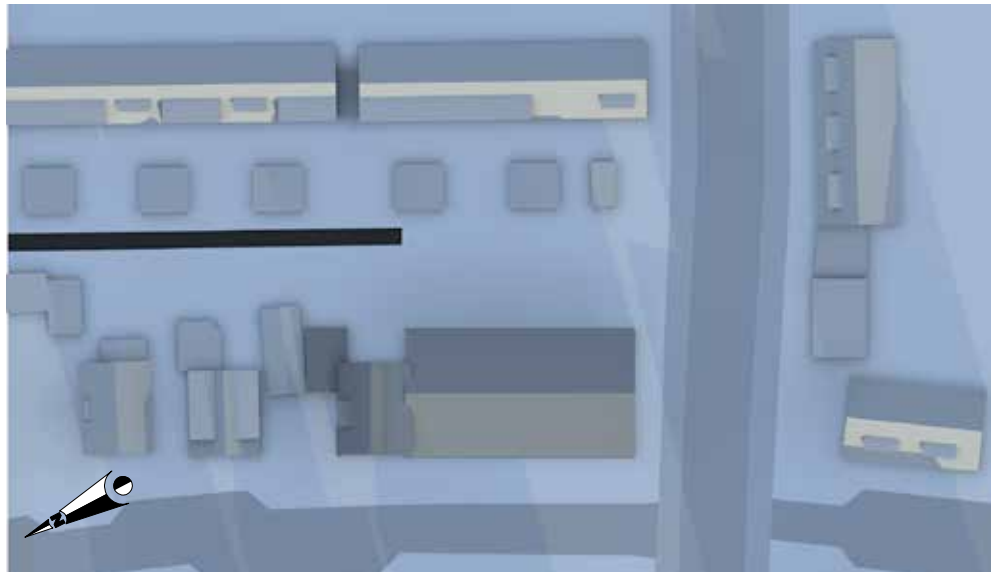
16.00 uur bestaande bouwmassa



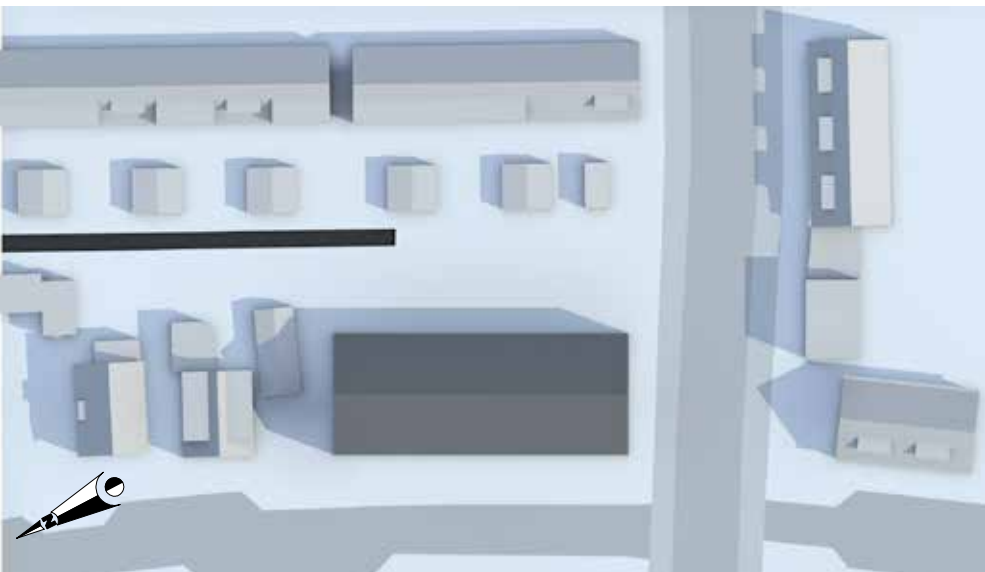
18.00 uur bestaande bouwmassa



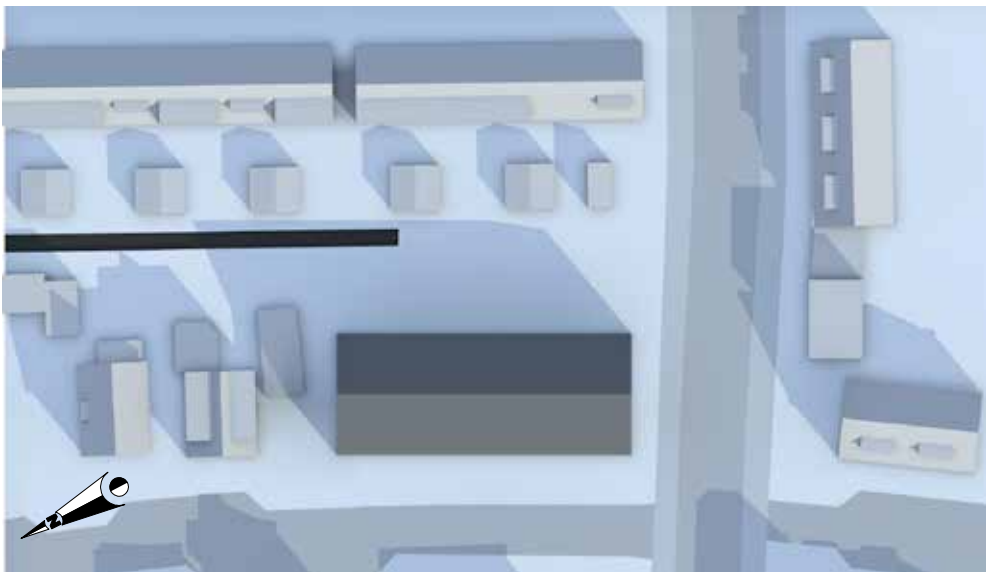
20.00 uur bestaande bouwmassa



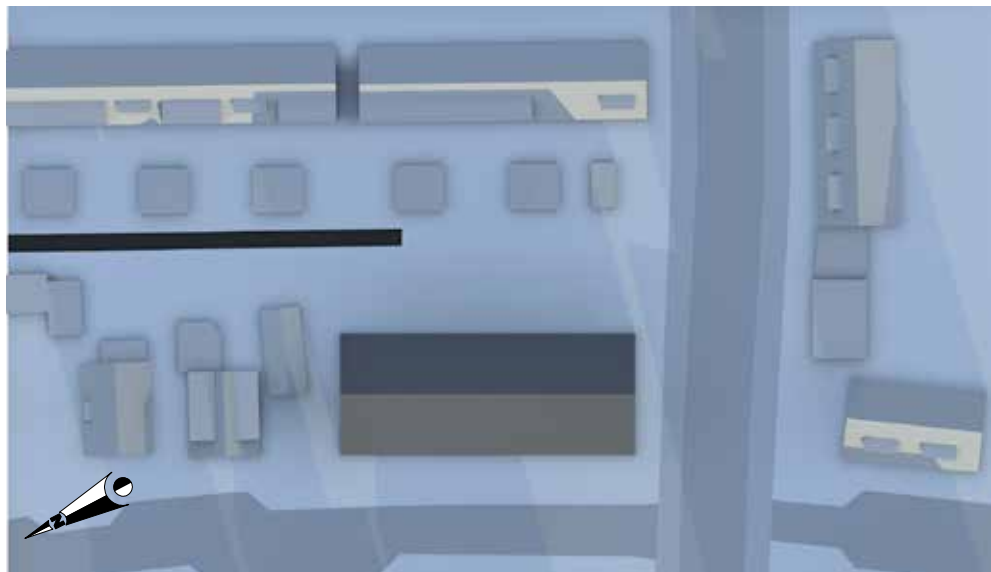
16.00 uur vigerende bouwmassa



18.00 uur vigerende bouwmassa



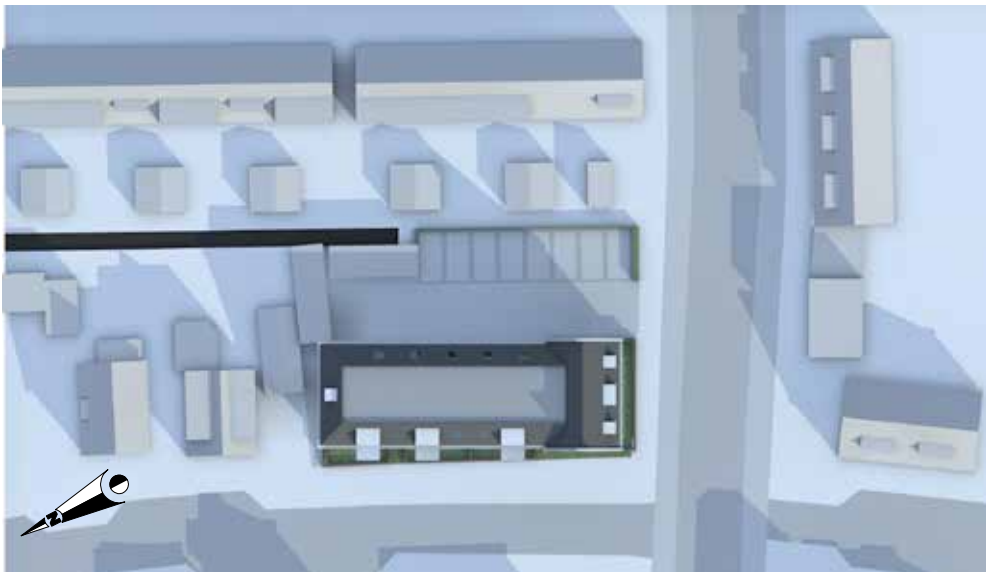
20.00 uur vigerende bouwmassa



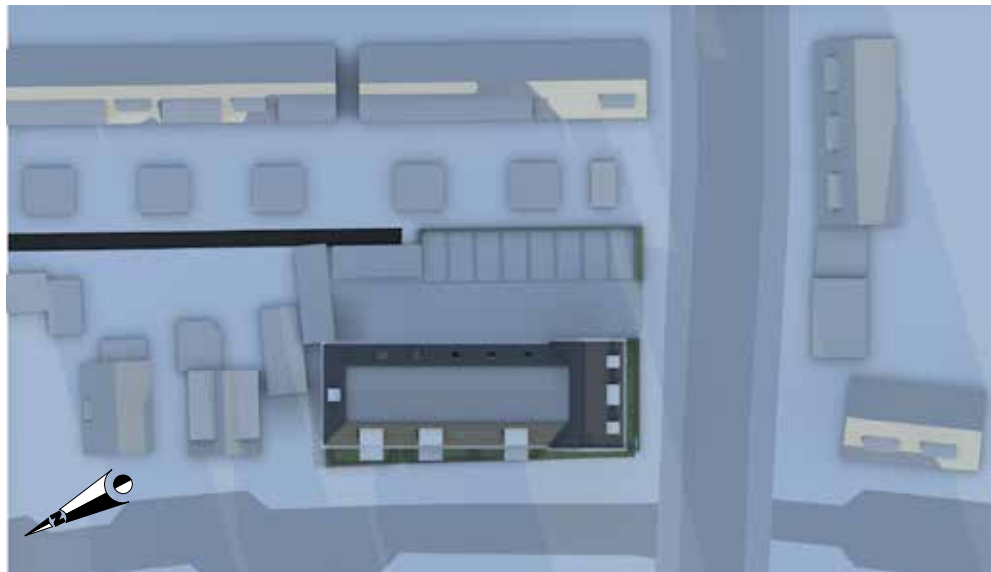
16.00 uur nieuwe bouwmassa



18.00 uur nieuwe bouwmassa

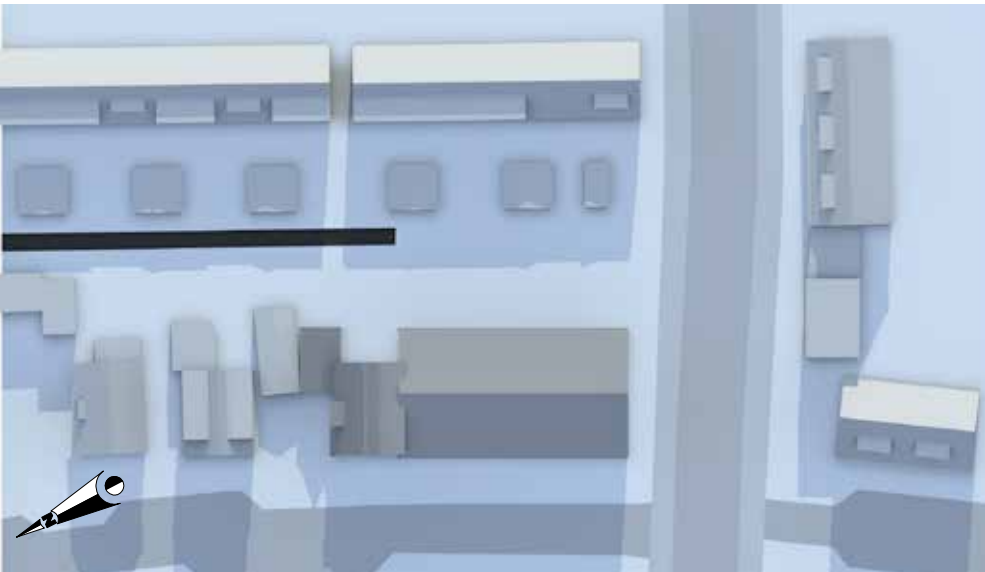


20.00 uur nieuwe bouwmassa

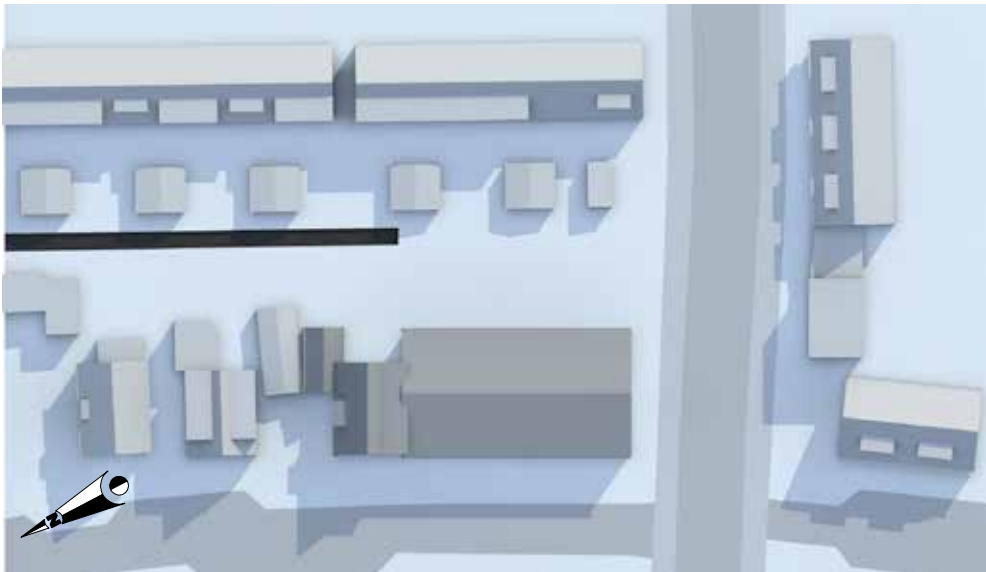


Bezonningsstudie 21 september

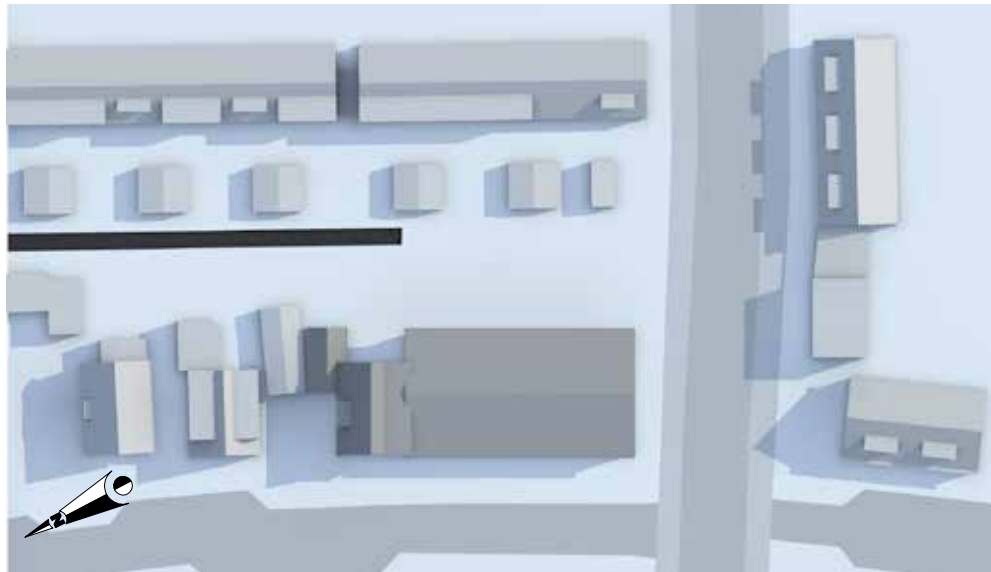
10.00 uur bestaande bouwmassa



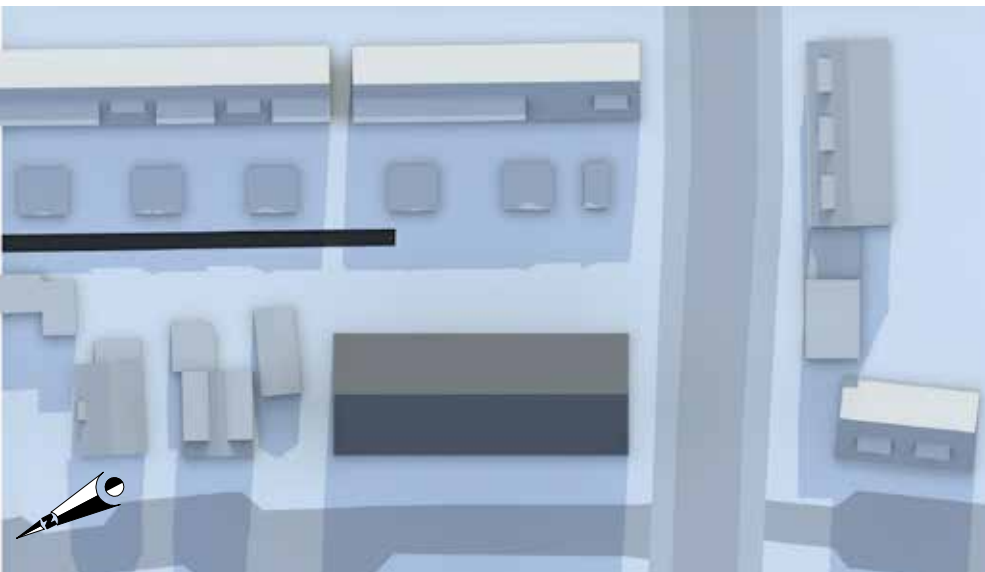
12.00 uur bestaande bouwmassa



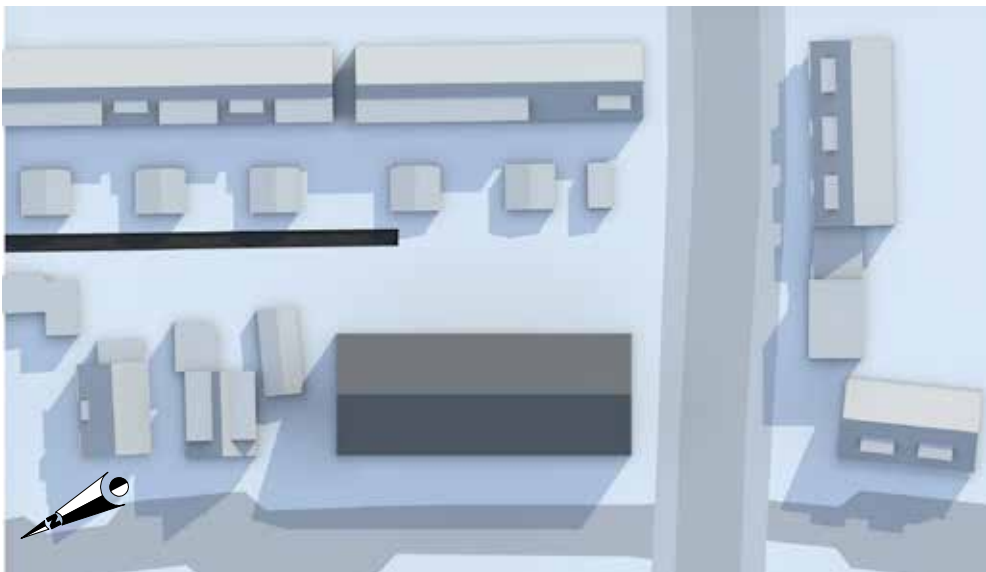
14.00 uur bestaande bouwmassa



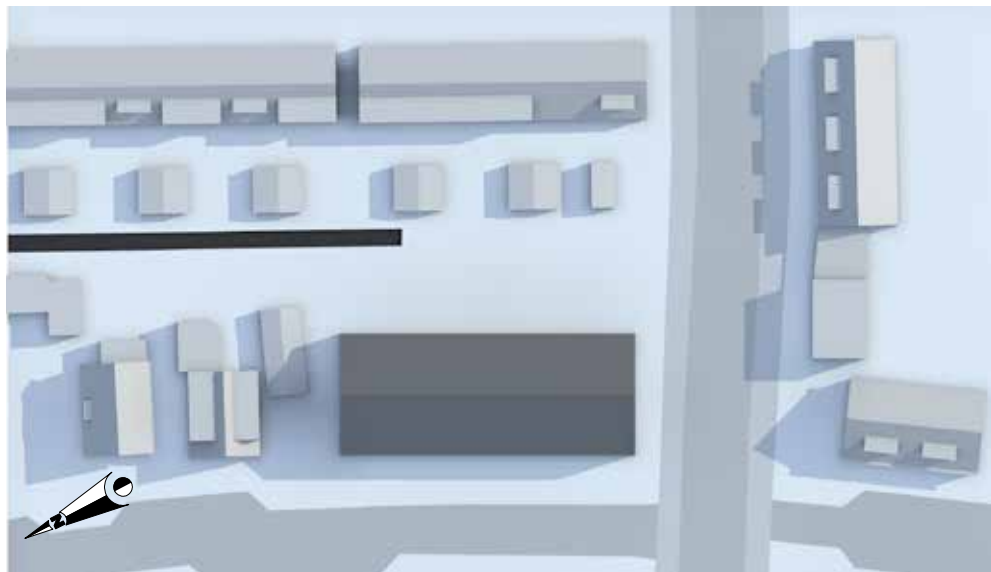
10.00 uur vigerende bouwmassa



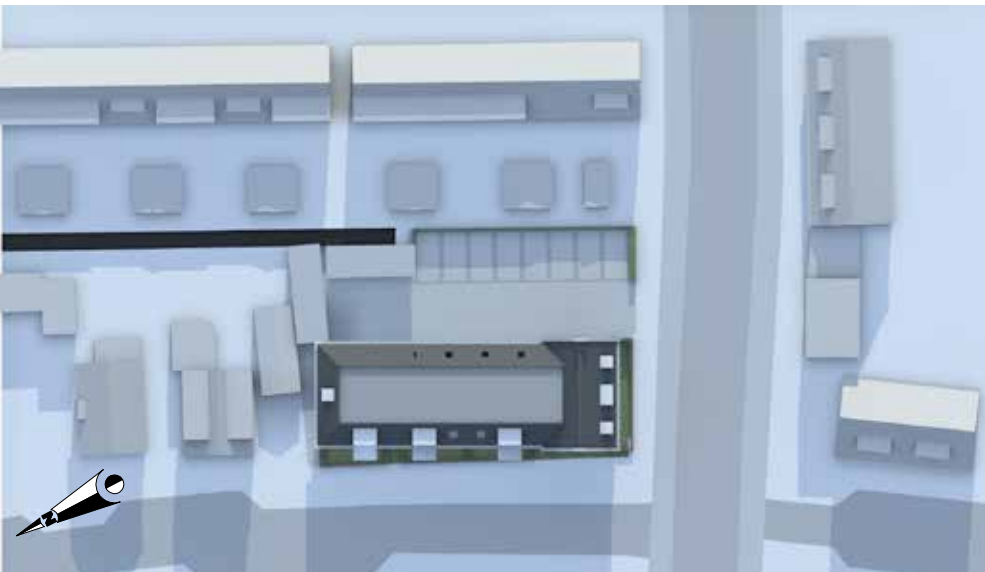
12.00 uur vigerende bouwmassa



14.00 uur vigerende bouwmassa



10.00 uur nieuwe bouwmassa



12.00 uur nieuwe bouwmassa

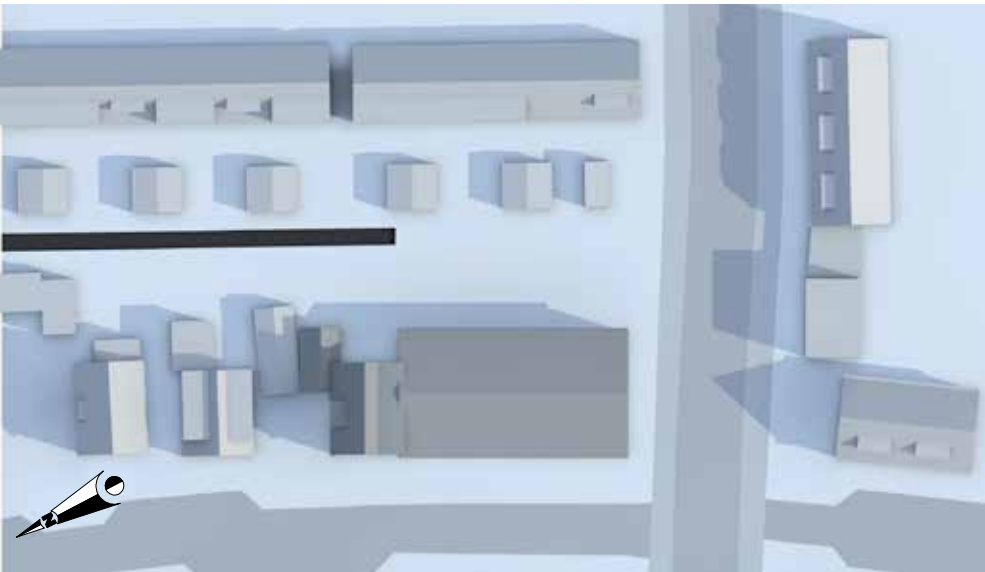


14.00 uur nieuwe bouwmassa

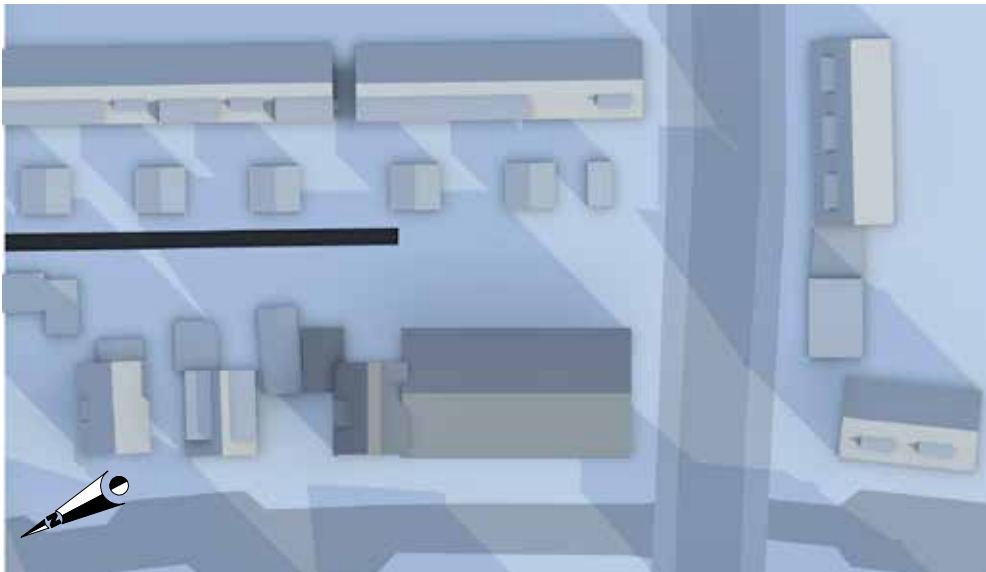


Bezonningsstudie 21 september

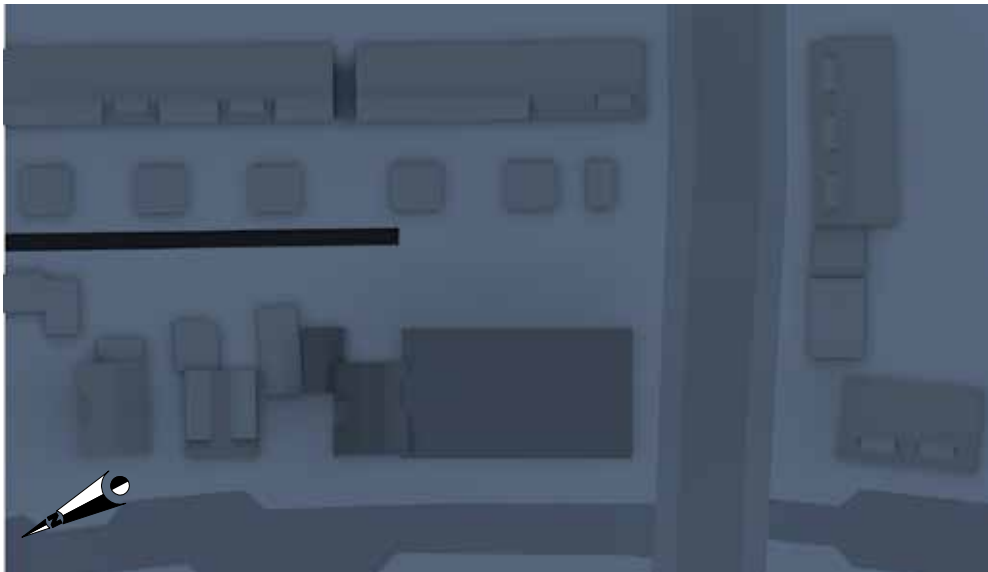
16.00 uur bestaande bouwmassa



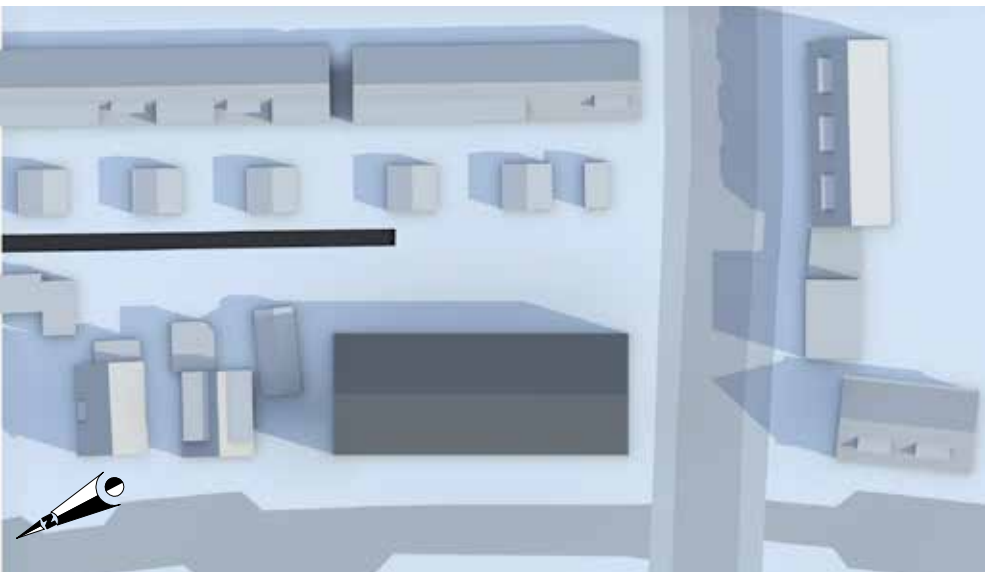
18.00 uur bestaande bouwmassa



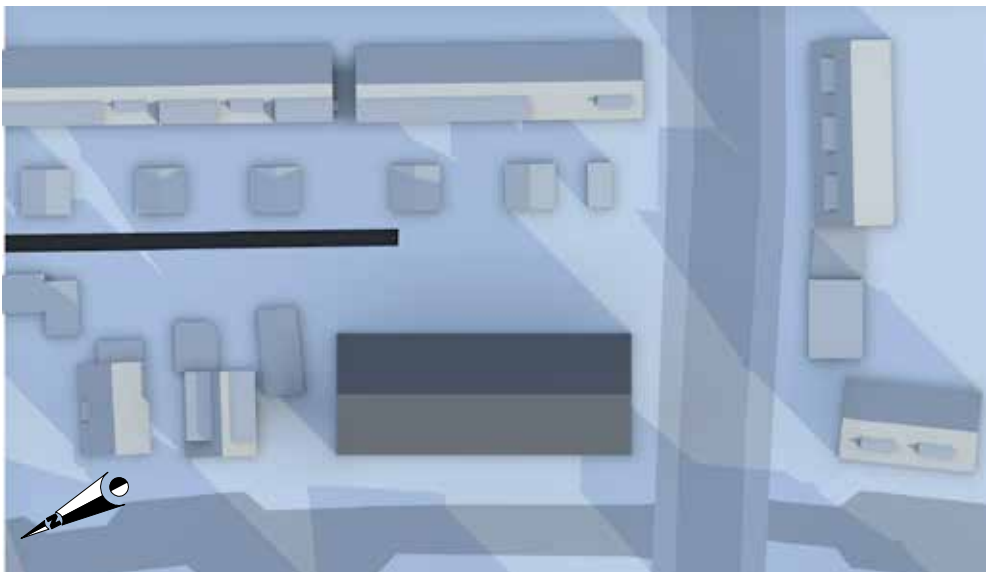
20.00 uur bestaande bouwmassa



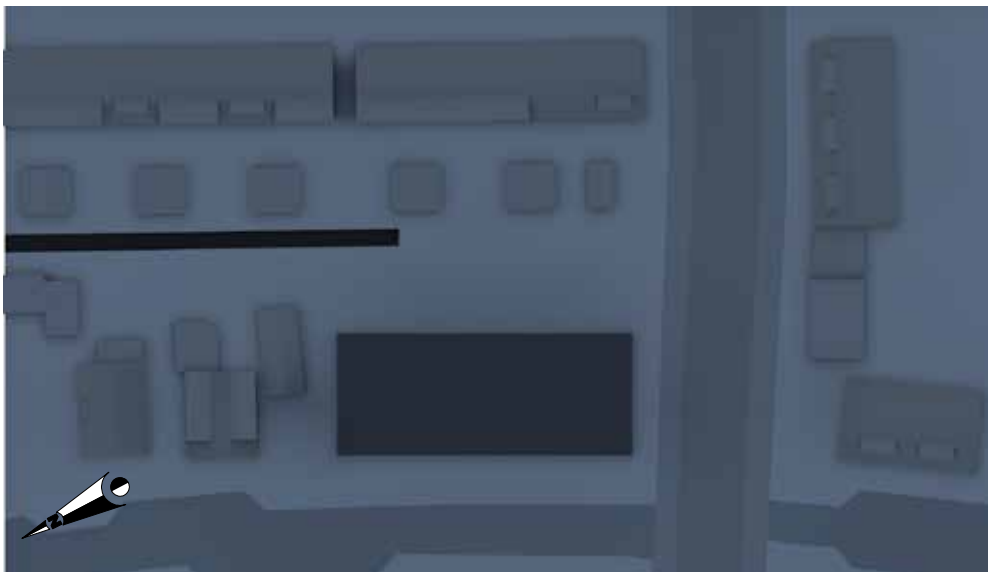
16.00 uur vigerende bouwmassa



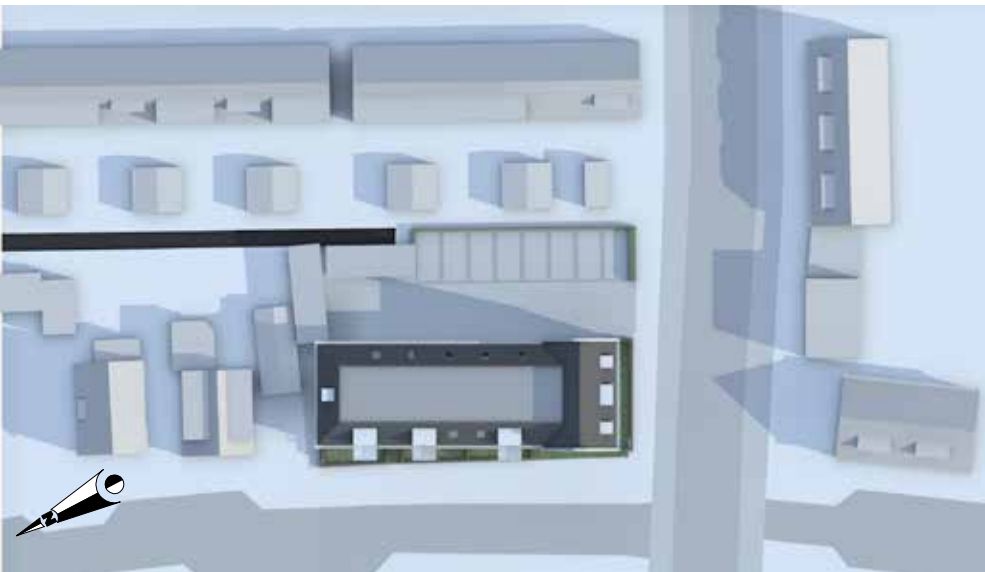
18.00 uur vigerende bouwmassa



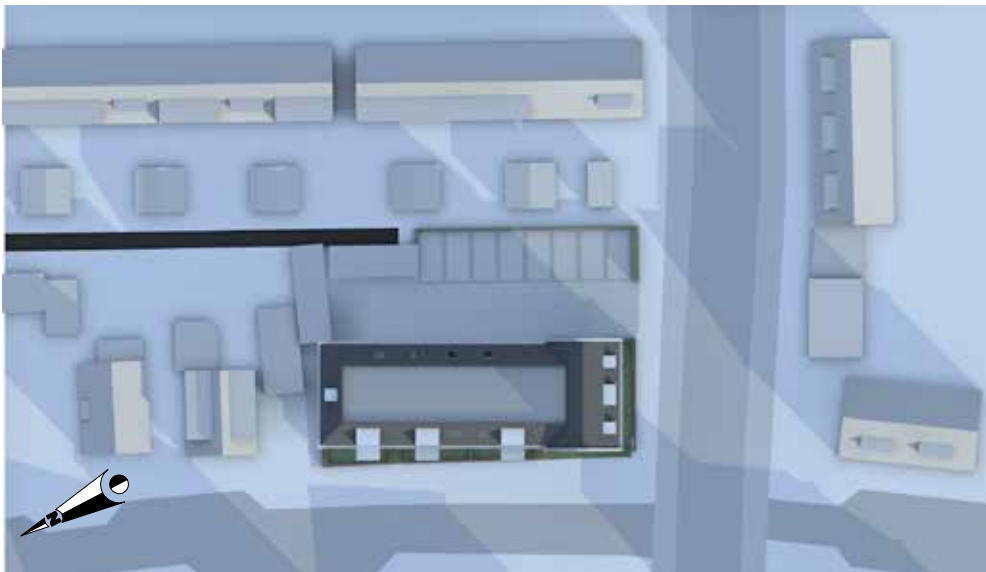
20.00 uur vigerende bouwmassa



16.00 uur nieuwe bouwmassa



18.00 uur nieuwe bouwmassa



20.00 uur nieuwe bouwmassa

