



Besluit van College van burgemeester en wethouders Lisse

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-18-061579/vaststelling van het wijzigingsplan Waterkanten
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-18-061579/D - 410698
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Dhr. C.P.M. van der Zwet, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Lisse d.d. 20 apr 2021

Toelichting besluit

Wij stellen voor	1. Het wijzigingsplan Waterkanten (met IMRO code: NL.IMRO.0553.wpwaterkanten-vax1) ongewijzigd vast te stellen.
-------------------------	---

Samenvatting	Aan de Ringvaart in Lisse wordt 't Speykpark fase 3 ontwikkeld. De woningen maken onderdeel uit van de stedelijke ontwikkeling 'De Waterkanten' in Lisse. Voor het nieuwe stedenbouwkundige plan is een wijzigingsplan opgesteld. Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om tuinen te realiseren. Op 26 januari 2021 heeft u ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan De Waterkanten en met het toepassen van de coördinatieregeling. Dit plan heeft vervolgens samen met de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Besloten wordt om het wijzigingsplan Waterkanten ongewijzigd vast te stellen.
---------------------	--

Inleiding	Aan de Ringvaart in Lisse wordt 't Speykpark fase 3 ontwikkeld. De woningen maken onderdeel uit van de stedelijke ontwikkeling 'De Waterkanten' in Lisse. Op 28 februari 2013 is voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan De Waterkanten vastgesteld door de gemeenteraad van Lisse. Het bestemmingsplan is gemaakt op basis van het stedenbouwkundig ontwerp uit 2011. Van 2011 tot 2020 zijn er grote veranderingen geweest in de economie en ook in de vraag en aanbod van woningen. Om te kunnen inspelen op deze veranderingen in de markt en beter aan te sluiten op de hedendaagse behoefte is besloten om een nieuw stedenbouwkundig plan te maken voor 't Speykpark fase 3. Het nieuwe stedenbouwkundigplan met bijbehorende afspraken zijn vastgelegd in de Allonge II op de GOO (gebiedsontwikkelingsovereenkomst) d.d. 19 december 2019. Het nieuwe stedenbouwkundigplan voorziet in 40 eengezinswoningen en openbare ruimte. De nieuwe stedenbouwkundig verkaveling zorgt ervoor op een aantal locaties bestemmingsgrens van de bestemming 'Woongebied' wordt overschreden. Het vigerend bestemmingsplan kent algemene wijzigingsregels, waarin het college bevoegd is bestemmingen te wijzigen als er sprake is van overschrijding
------------------	--



van bestemmingsgrenzen. In de bijlagen worden de overschrijdingen omschreven en ook zijn daar de adviezen en onderzoeken terug te vinden. Er kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan is opgenomen in bijlage 1 t/m 4.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld wijzigingsplan wat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het mogelijk maakt om op deze locatie woningen en tuinen te realiseren.

Waarom nemen we dit besluit: argumenten

1.1. Het wijzigingsplan voorziet in een nieuwe bestemming voor wonen en tuinen.

Een wijzigingsplan is nodig om de voorgenomen woningen en tuinen te kunnen realiseren. Het wijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan is getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid. Ook is getoetst aan alle relevante milieuaspecten. De uitgevoerde onderzoeken leveren geen belemmeringen op voor het plan. Gelet op de aard en omvang van het plan wordt dit niet gezien als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig. Er zijn tegen het wijzigingsplan géén zienswijzen ingediend. Dit betekent dat er geen aanleiding is om het wijzigingsplan aan te passen en dat u voorgesteld wordt om deze ongewijzigd vast te stellen zodat de omgevingsvergunning voor de woningen en tuinen verleend kan worden.

1.2 Met het nemen van dit besluit wordt er voldaan aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Allonge II GOO d.d. 19 december 2019.

Door het vaststellen van het wijzigingsplan kan de realisatie van de laatste fase van het project De Waterkanten van start gaan, zoals afgesproken in Allonge II van de GOO d.d. 19 december 2019. Met de realisatie van de velden 11 en 12 in de laatste fase worden 40 eengezins- en twee-onder-een kapwoningen toegevoegd aan Lisse.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen

N.V.T.

Wat kost het

Dit voorstel kent geen financiële consequenties. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (2012), Allonge I en Allonge II. In deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over o.a. de afwikkeling van de planschade, de kosten van de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan.

Aanpak, uitvoering en participatie

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan en de verleende omgevingsvergunning gepubliceerd. De publicatie voor het wijzigingsplan wordt geplaatst in de Staatscourant en in het Lissers Nieuws. Direct omwonenden worden hier per brief over geïnformeerd door de ontwikkelaar VOF De Waterkanten. Vervolgens ligt het plan voor 6 weken ter inzage. Tijdens die



periode kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van de termijn en bij geen beroep (wat aannemelijk is, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend) is het plan onherroepelijk en kan de realisatie starten.

Duurzaamheid | Bij zowel de buitenruimte als de woningen wordt aandacht geschonken aan duurzaamheid. Dit is nog niet geheel uitgewerkt maar wel is bekend dat de woningen gasloos en energie neutraal worden gebouwd. Bij de verdere uitwerking van het plan worden de thema's energietransitie, duurzame mobiliteit, water en klimaatadaptatie, circulaire economie & materialen, natuur & milieu en welzijn & gezondheid ingevuld.

Hillegom-Lisse-Teylingen | Dit voorstel heeft enkel betrekking op de gemeente Lisse.

Urgentie | N.V.T.

Evaluatie | Na oplevering van het project De Waterkanten vindt er een evaluatiemoment plaats.

Bijlagen en achtergrondinformatie |
Bijlage 1. Toelichting Wijzigingsplan Waterkanten
Bijlage 2. Regels Wijzigingsplan Waterkanten
Bijlage 3. Bijlagen Wijzigingsplan Waterkanten
Bijlage 4. A3, kaart Wijzigingsplan Waterkanten

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben op 17 juli 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 woningen op de locatie 't Speykpark fase 3 (bouwnrs. 38, 44, 54 en 55) in Lisse. Kadastraal bekend gemeente Lisse, sectie D, nummer 5855. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-20-140505.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en 3.30 van de Wet Ruimtelijke Ordening 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:

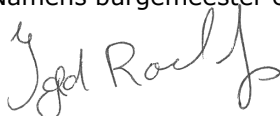
- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Lisse: 4 mei 2021

nummer: Z-20-140505

verzonden: 4 mei 2021

Namens burgemeester en wethouders van Lisse,



Ingrid Roelofs
Team Vergunningen, Publieksservice

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 2/26

Bent u het niet eens met dit besluit?

Beroepsmogelijkheid

U kunt binnen zes weken na de verzenddatum ervan een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Den Haag. Is het besluit voorbereid volgens de procedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, dan begint de beroepstermijn op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd (overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a Awb). Ook in dit geval heeft u zes weken om een beroepschrift in te dienen.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift moet een datum hebben en uw handtekening moet eronder staan. Ook uw naam en adresgegevens moeten erop staan. Verder is het belangrijk dat u in het beroepschrift aangeeft tegen welk besluit u in beroep gaat en wat uw redenen daarvoor zijn. U stuurt het beroepschrift vervolgens aan de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Voor het in behandeling nemen van uw beroepschrift moet u griffierecht betalen.

Het beroepschrift staat de werking van het besluit niet in de weg. Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek indienen om de werking voorlopig uit te stellen. Dat verzoek dient u in bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Hier moet u ook griffierecht voor betalen.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 4 mei 2021 voor het project het bouwen van 4 woningen op de locatie 't Speykpark fase 3 (bouwnrs. 38, 44, 54 en 55) in Lisse.

OMGEVINGSVERGUNNING.....	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Procedureel	6
Het (ver)bouwen van een bouwwerk.....	8
1. Voorschriften	8
2. Nadere aanwijzingen	9
3. Inhoudelijke beoordeling.....	11
De aanvraag om een vergunning voor de activiteit "Bouwen" is in strijd met het bestemmingsplan en moet mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "Afwijken van het bestemmingsplan" (artikel 2.10, tweede lid Wabo).....	16
4. Toetsingsdocumenten.....	17
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	18
1. Voorschriften	18
2. Inhoudelijke beoordeling.....	18
3. Toetsingsdocumenten.....	23

Overige bijgevoegde documenten

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

005_Verkennend_bodemonderzoek_pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_OH Tussenwoning_met_tuit_bwnr_63_en_67__pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_OH_bwnr_64_Tussenwoning_bwnr_64_tm_66_pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_200615_ber_BBT_A5400_en_5400_verkort_pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_OH Tussenwoning_met_tuit_bwnr_32_en_37__pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_OH et_bwnr_48_Tussen_48_51_54_57_en_60__pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_OH nr_52_Tussen_bwnr_47_52_53_58_en_59__pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_20-609_ybo_20200615_ber_BBT_F7300_OH_pdf	datum: ontv: 17-07-2020
005_Constructief Ontwerp_6D_woning_t_Speykpark_fase_3_PDF	datum: ontv: 17-07-2020
004_Kleur en materiaal staat_16-07-2020_pdf	datum: ontv: 17-07-2020
003_ontwerp tbv welstand 097_- _2020-07-16_toelichting_tbv_OMV_pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_A5100_bwnr_41_Tussen_bwnr_41_en_42__pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_9_ybo_20200608_ber_BBT_A5100-verkort_pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_OH_bwnr_62_Hoekwoning_bwnr_62_en_68__pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_OH_bwnr_31_Hoekwoning_bwnr_31_en_38__pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_OH_bwnr_33_Tussenwoning_bwnr_33_tm_36__pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_2020-609_ybo_20200520_ber_BBT_CD6000_pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_ber_Speykpark_3_C6000_bwnr_29_basis__pdf	datum: ontv: 17-07-2020

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 4/26

004_6000_bwnr_30_2_onder_een_kap-woning_.pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_Risalië_45_Hoek_bwnr_45_49_50_55_56_en_61_.pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_tussenwoning_Risalië_bwnr_46_Tussen_.pdf	datum: ontv: 17-07-2020
004_toepassing_coördinatie-regeling_WRO_.pdf	datum: ontv: 17-07-2020
001_aanvraagformulier	datum: ontv: 17-07-2020
004_Vogelvlucht_03-small	datum: ontv: 17-07-2020
004_impressie foto's	datum: ontv: 17-07-2020
003_bouwplaatsinrichting Speijkpark fase III (24-08-2020)	datum: ontv: 18-09-2020
003_F7300- plattegrond; bouwnummers 50 t/61	datum: ontv: 18-09-2020
004_A5100 berekeningen bouwbesluit, gebruikoppervlakte, daglicht, ventilatie; bouwnr. 44 (VIAC)	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5100 plattegronden begane grond; bouwnr. 44	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5100 plattegrond verdieping; bouwnr. 44	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5100 plattegrond zolder; bouwnr. 44	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5100 overzicht kopersopties begane grond, bouwnr. 44	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5100 overzicht kopers opties zolder, bouwnr. 44	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5100 overzicht kopersopties zijgevels; bouwnr. 44	datum: ontv: 18-09-2020
004_5400 energieberekeningen; bouwnr. 38	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5400 plattegrond verdieping; bouwnr. 38	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5400 gevels bouwnr. 38	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5400 overzicht kopersopties begane grond; bouwnr. 38	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5400 overzicht kopers opties verdieping; bouwnrs. 31 t/m 38	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5400 overzicht kopers opties zolder; bouwnrs. 31 t/m 38	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5400 overzicht kopersopties zijgevels; bouwnrs. 31 t/m 38	datum: ontv: 18-09-2020
004_F7300 berekeningen bouwbesluit, gebruikoppervlakte, daglicht, ventilatie; bouwnr. 54-55 (VIAC)f	datum: ontv: 18-09-2020
004_F7300 energieberekeningen; bouwnr. 55 hoek	datum: ontv: 18-09-2020
003_F7300 plattegrond zolder; bouwnrs. 50 t/m 61	datum: ontv: 18-09-2020
003_F7300 doorsneden; bouwnrs. 50 t/m 61	datum: ontv: 18-09-2020
004_saneringsplan	datum: ontv: 18-09-2020
003_platterond situatie	datum: ontv: 18-09-2020
004_bouwveiligheidsplan	datum: ontv: 18-09-2020
004_A5100 energieberekeningen; bouwnr. 44 hoek	datum: ontv: 18-09-2020
003_5100 gevels; bouwnrs. 44	datum: ontv: 18-09-2020
003_5100 doorsneden; bouwnr. 44	datum: ontv: 18-09-2020
003_5100 overzicht kopers opties verdieping; bouwnrs. 44	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5100 overzicht kopers opties voor- en achtergevel; bouwnr. 44	datum: ontv: 18-09-2020
004_A5400 berekeningen bouwbesluit, gebruikoppervlakte, daglicht, ventilatie; bouwnr. 38 (VIAC)f	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5400 plattegrond begane grond; bouwnr. 38	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5400 plattegrond zolder; bouwnr. 38	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5400 doorsneden; bouwnr. 38	datum: ontv: 18-09-2020
003_A5400 overzicht kopers opties voor- en achtergevel; bouwnrs. 31 t/m 38	datum: ontv: 18-09-2020
004_F7300 energieberekeningen; bouwnr. 54	datum: ontv: 18-09-2020
003_F7300 plattegrond verdieping; bouwnrs. 50 t/m 61	datum: ontv: 18-09-2020
003_F7300_gevels; bouwnrs. 50 t/m 61	datum: ontv: 18-09-2020
003 verkaveling 18097-S1-08-04	datum: ontv: 06-10-2020
006 welstand	datum: ontv: 09-11-2020
005 notitie_vleermuisrapporten_4_december_2020_.pdf	datum: ontv: 07-12-2020

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 5/26

006 advies parkeren	datum: ontv: 25-11-2020
005 VORM_AERIUSActualisatie_Lisse Waterkanten_definitief_20201208	datum: ontv: 08-12-2020
005 Addendum notitie vleermuisrapporten 2020	datum: ontv: 20-11-2020
006 Advies Buitenruimte op bouwveiligheidsplan/bouwplaatsinrichting	datum: ontv: 18-11-2020
006 advies ODWH 662792 _ 2021-000571 RO milieuadvies 't Speykpark fase 3 Lisse aanvraag	
003 wijzigingsplan 2021 0118_De Waterkanten-A3_2020-12-16	datum: ontv: 18-01-2021
004 wijzigingsplan 2021 0118_Waterkanten_Bijlagen	datum: ontv: 18-01-2021
004 wijzigingsplan 2021 0118_Waterkanten_Regels	datum: ontv: 18-01-2021
004 wijzigingsplan 2021 0118_Waterkanten_Toelichting	datum: ontv: 18-01-2021

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructieberekeningen en -tekeningen als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder a, van de Regeling omgevingsrecht.
- Installatiegegevens als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder b, van de Regeling omgevingsrecht.

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 6/26

Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 24 juli 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 56 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 18 september 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 55 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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.

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

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 7/26

Ter inzage legging

Van donderdag 11 februari 2021 tot en met woensdag 24 maart 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 geen gebruik gemaakt.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

1. 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.
2. 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. de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
 - e. Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen van de toe te passen materialen;
 - f. een bouwveiligheidsplan inclusief een inrichting van de bouwplaats ter goedkeuring 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 **Z-20-140505**. 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.
3. 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.
4. Voordat u met de werkzaamheden van de gevel mag beginnen, dient u aan de hand van een geluidsisolatieberekening van de gevel aan te tonen, dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van weg- en railverkeer in de nabijheid van het pand conform de eis uit het Bouwbesluit t.w. maximaal 35 dB(A) bedraagt.
5. 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.
6. In geval van paalmisstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.

7. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd
8. De zijwangen van de dakkapel dienen uitgevoerd te worden met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag ten opzichte van de perceelsgrens van minimaal 30 minuten.
9. Alle deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van ten minste 2. Deze klasse komt overeen met de eisen –inbraakwerendheid- van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® en afdeling 2.15 van het Bouwbesluit. Om aan te tonen, dat hieraan wordt voldaan kunt u een attest of productcertificaat overleggen van het keuringsinstituut SKG of SKH (voor gevelelementen).
10. De warmteweerstand van de buitenwanden moet tenminste 4,5 m²K/W bedragen, de warmteweerstand van het dak moet tenminste 6 m²K/W bedragen en de warmteweerstand van de vloeren moet tenminste 3,5 m²K/W bedragen.

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 tevoren 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 rooilijnen 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,

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 10/26

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. Ten behoeve van de riolering dient het hemelwater van het dakoppervlak en verhardingen te worden geloosd op open water. Er mogen derhalve geen uitlogbare materialen worden gebruikt.
10. Indien voor de bouwwerkzaamheden asbest moet worden verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ zal bedragen moet uiterlijk 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend conform § 1.7 Bouwbesluit 2012.
11. Bij het indienen van een sloopmelding voor het verwijderen van asbest moet een asbestinventarisatierapport conform SC 540 worden ingediend.
12. Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt waarvoor geen sloopmelding is ingediend, moet de Omgevingsdienst West-Holland daarvan onmiddellijk in kennis worden gesteld.
13. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
14. Uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omgevingsvergunning treedt pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Hieraan wordt voldaan zodra het bevoegde gezag (Omgevingsdienst West-Holland) heeft ingestemd met het saneringsplan.
15. 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.
16. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
17. 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.

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 11/26

18. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via www.meldgrond.nl.
19. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
20. Melding toevalsvondst: 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.
21. Er dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht en de mogelijke aanwezigheid van broedende vogels. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode gestart te worden. Voordat gestart wordt met versturende activiteiten, moet worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.
22. Wij adviseren om op elke verdieping in de verkeersruimte een optische rookmelder volgens de NEN 2555 te plaatsen. Om ervoor te zorgen dat men op tijd gewaarschuwd wordt adviseren wij om ook melders op te hangen in alle slaapkamers en de woonkamer. En wil je maximale beveiliging, hang dan melders op in alle ruimten waar brand kan ontstaan. Tevens adviseren wij om een koolmonoxidemelder op te hangen in ruimtes indien er gasverbrandingsinstallaties aanwezig zijn.

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 verstrekte 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 verstrekte 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;

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 12/26

- 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 'De Waterkanten' en heeft de bestemming "Woongebied", "Verkeer-verblijfsgebied" en "Groen".

De locatie van de activiteiten is gelegen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse'.

- De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met de bestemming Groen omdat de bestemming Groen alleen voor tuinen en erven mag worden gebruikt zover dit aangrenzend is aan de bestemming Woongebied. Dit mag niet gebruikt worden voor woningbouw. Deze activiteit is passend in het wijzigingsplan "t Speypark fase 3" daar heeft het de bestemming woongebied.
- De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met de bestemming Verkeer-verblijfsgebied omdat Verkeer-verblijfsgebied niet bestemd is voor woningen en tuinen. Deze activiteit is passend in het wijzigingsplan "t Speypark fase 3" daar heeft het de bestemming woongebied.
- De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met de bestemming Woongebied omdat de huizen aan elkaar worden gebouwd, niet 2 meter vanaf de perceelsgrenzen. De dakkapellen zijn hoger dan 1.75 m. De bovenkant van de garages en aanbouwen bedraagt meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m.

Beoordeling:

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen inclusief woonzorgcomplex;
- aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- maatschappelijke voorzieningen zoals facilitaire voorzieningen op gebied van zorg, comfort en veiligheid;
- wegen, straten, paden en verblijfsgebieden;

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 13/26

- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'haven', tevens een sloepenhaven en de uitoefening van watersport, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals verhardingen, steigers, ontsluitingswegen, aanlegplaatsen en terreinafscheidingen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'water', tevens een waterpartij, watergang en/of overkluizing;
- i. overige bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verblijfs- en speelvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. de gebouwen moeten worden geplaatst binnen het bouwvlak, met uitzondering van die - gedeelten van - gebouwen die gelijk aan of beneden afgewerkt maaiveld zijn gelegen welke binnen het bestemmingsvlak het bouwvlak mogen overschrijden;
- b. in afwijking van sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'haven' gebouwen en overkappingen toegestaan met een oppervlakte van in totaal ten hoogste 75 m² en een goothoogte van ten hoogste 6 m;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte voor het desbetreffende bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte van het desbetreffende bouwvlak;
- e. de goot- respectievelijk bouwhoogte bedragen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven
- f. het hoofdgebouw wordt op ten minste 2 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd;
- g. voor dakkapellen geldt het volgende:
 - 1. niet hoger dan 1,75 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel
 - 2. de onderzijde meer dan 0,5 en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 - 3. de bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
 - 4. zijkanten meer dan 0,5 m van zijkanten van het dakvlak;
- h. uitsluitend grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen zijn toegestaan;
- i. woningen of andere gebouwen waarvoor een hogere waarde voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer in de zin van de Wet geluidhinder is vastgesteld, moeten voldoen aan:
 - 1. het gestelde in het betreffende hogere waarde besluit, en;
 - 2. de deelnota hogere waarden van het geluidsbeleid, gemeente Lisse (juni 2008), paragraaf 5.3.4 "aanvullende eisen hogere waarde nieuwbouw" dan wel paragraaf 5.4 "aanvullende eisen bijzondere gevallen".

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn gebouwd;

- b. de totale oppervlakte van erfbouwbedding bedraagt ten hoogste 50% van het bouwperceel;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' bedraagt de totale oppervlakte van erfbouwbedding ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage vermeerderd met maximaal 200 m²;
 - d. voor erfbouwbedding binnen een afstand van 2,5 m van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van erfbouwbedding bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
 - 2. de bouwhoogte van erfbouwbedding bedraagt ten hoogste 5 m;
 - e. op erfbouwbedding ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is het bepaalde onder 1 en 2 van sub d van toepassing;
 - f. voor erfbouwbedding op een afstand van meer dan 2,5 m van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 - 1. de afdekking vindt plaats met een plat dak of een lessenaarsdak;
 - 2. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m.
- 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde
- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt ten hoogste 1 m;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.
- Strijdig. De huizen aan elkaar worden gebouwd, niet 2 meter vanaf de perceelsgrenzen. De dakkapellen zijn hoger dan 1.75 m. De bovenkant van de garages en aanbouwen bedraagt meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m*

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 7.2.1 en kan worden toegestaan dat:
 - 1. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt verminderd tot 0 m;
- b. 7.2.2 en kan worden toegestaan dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 100 m², met dien verstande dat het de oppervlakte van het hoofdgebouw niet te boven mag gaan.

7.4.2 Afwegingskader

Een in 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid.

Niet strijdig. Binnenplanse afwijking mogelijk voor het aan elkaar bouwen van de huizen.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van bestemmingsregels en aanduidingen worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, tot ten hoogste 2,5 m;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, tot ten hoogste 1,5 m en de afstand tussen de ondergeschikte delen van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens, die gericht is naar de openbare weg, ten minste 1,0 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, tot ten hoogste 1,5 m;
- d. gelijk of beneden afgewerkt maaiveld

Niet strijdig. Overschrijding mogelijk voor erkers, balkons en dergelijke.

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, verblijfs-, parkeer- en speelvoorzieningen alsmede voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'haven', tevens een sloepenhaven en de uitoefening van watersport, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals verhardingen, ontsluitingswegen, aanlegplaatsen en erfafscheidingen, met dien verstande dat maximaal 50% van de oppervlakte van het aangeduide gebied mag worden bestemd voor een sloepenhaven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens een weg, straat, ondergrondse infrastructuur en/of hellingbaan;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen en erven voor zover aangrenzend aan de bestemming 'Woongebied';
- f. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstobjecten.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m.

Strijdig. Gronden worden gebruikt voor tuinen en erven niet aangrenzend aan de bestemming Woongebied. Deze activiteit is passend in het wijzigingsplan "t Speypark fase 3" daar heeft het de bestemming woongebied.

Paraplubestemmingsplan Parkeren Lisse

3.2 Regels met betrekking tot alle betrokken ruimtelijke plannen

Aan de in artikel 3.1 genoemde geldende bestemmingsplannen worden aan het hoofdstuk 'Algemene regels', dan wel 'Algemene bepalingen', regels toegevoegd die als volgt luiden:

3.2.1 Overige regels - Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid;

Niet strijdig. Het bouwplan voldoet aan het parkeerbeleid.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.2 Bouwregels

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden en verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en verkeersinfrastructuur;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, kunstobjecten, speelvoorzieningen en water.

Strijdig, niet voor gebruik als woning/tuin. Deze activiteit is passend in het wijzigingsplan "De Waterkanten" daar heeft het de bestemming woongebied.

De aanvraag om een vergunning voor de activiteit "Bouwen" is in strijd met het bestemmingsplan en moet mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "Afwijken van het bestemmingsplan" (artikel 2.10, tweede lid Wabo).

Het college heeft op verzoek van VOF De Waterkanten besloten om toepassing te geven aan een coördinatieregeling zoals bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaande uit:

- a. De voorbereiding en bekendmaking van een wijzigingsplan "De waterkanten" voor het plangebied;
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 woningen;

Het bouwplan is getoetst aan het wijzigingsplan "De Waterkanten". De gronden ter plaatse van het bouwplan zijn gelegen in de bestemming "Woongebied".

Omdat een coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wro van toepassing is, is als gevolg van derde lid van dat artikel bepaald dat de omgevingsvergunning mag en moet worden geweigerd indien het bouwen in strijd is met het (te coördineren) bestemmingsplan.

Het bouwplan is in overeenstemming met het (te coördineren) wijzigingsplan "De Waterkanten".

Op de voorbereiding van de besluiten is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Van het voornemen tot het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied waarin het bouwplan is gelegen en van het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning heeft een openbare kennisgeving plaatsgevonden en eenieder in de gelegenheid gesteld een eventuele zienswijze naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Waterkanten" en het ontwerpbesluit omgevingsvergunningen hebben vanaf 11 februari 2021 tot en met 24 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze naar voren gebracht.

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 17/26

De bekendmaking van de vaststelling van het wijzigingsplan "De Waterkanten", en het verlenen van de omgevingsvergunningen zal overeenkomstig artikel 3.32 Wro gelijktijdig plaatsvinden.

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. 9 november 2020.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan (indien ook de activiteit afwijken bestemmingsplan wordt verleend) de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Teylingen
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse'
- Welstandsnota Teylingen
- Bestemmingsplan De Waterkanten
- Wijzigingsplan De Waterkanten

bouwkosten: € 670.311,00 (excl. btw)

bruto vloeroppervlakte: 763 m² (oude bruto vloeroppervlakte 0 m²)

bruto inhoud: 2044 m³ (oude bruto inhoud 0 m³)

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

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'De Waterkanten' en heeft de bestemming "Woongebied", "Verkeer-verblijfsgebied" en "Groen".

De locatie van de activiteiten is gelegen in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse'.

- De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met de bestemming Groen omdat de bestemming Groen alleen voor tuinen en erven mag worden gebruikt zover dit aangrenzend is aan de bestemming Woongebied. Dit mag niet gebruikt worden voor woningbouw. Deze activiteit is passend in het wijzigingsplan "De Waterkanten" daar heeft het de bestemming woongebied.
- De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met de bestemming Verkeer-verblijfsgebied omdat Verkeer-verblijfsgebied niet bestemd is voor woningen en tuinen. Deze activiteit is passend in het wijzigingsplan "De Waterkanten" daar heeft het de bestemming woongebied.

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 19/26

- De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met de bestemming Woongebied omdat de huizen aan elkaar worden gebouwd, niet 2 meter vanaf de perceelsgrenzen. De dakkapellen zijn hoger dan 1.75 m. De bovenkant van de garages en aanbouwen bedraagt meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m.

Artikel 7.4.1, van de bestemmingsplanvoorschriften geeft de mogelijkheid af te wijken van de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens tot 0 meter. Het project blijft binnen deze regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het project betreft een geval als genoemd in artikel 4, lid 1 en 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

stedenbouwkundig advies

- De woningen voldoen niet aan art.7.2.1 van het bestemmingsplan, er is geen 2 m. afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Echter er kan met art. 7.4.1 van het bestemmingsplan hiervan worden afgeweken met een omgevingsvergunning en kan worden toegestaan dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt verminderd tot 0 m (binnenplanse afwijking). Er zijn geen planologische of stedenbouwkundige bezwaren tegen deze afwijking en voor het naastgelegen plan is hier eerder voor afgeweken.
- De maatvoering van de dakkapellen past niet in het bestemmingsplan maar passen wel in art. 3.2.5 van het kruimelbeleid. Deze dakkapellen zijn gelijk als eerder geplaatste dakkapellen in de Waterkanten (Herhalingsplan). Deze dakkapellen vallen binnen artikel 4 lid 4 van bijlage II van de Bor (Kruimelgeval).
- De goothoogte van erfbebouwing (garage en de aanbouwoptie) past niet binnen het bestemmingsplan en ook niet binnen het kruimelbeleid Lisse omdat de goothoogte meer dan 0,30 boven de scheidingsconstructie uitkomt, namelijk 0,332 m. en 0,40 m. Er is echter sprake van een de kleine overschrijding en hiermee geringe impact naar omgeving. Deze overschrijding valt binnen-artikel 4 lid 1 van bijlage II van de Bor (Kruimelgeval).

Advies welstand

Voor het plan is een positief welstandsadvies afgegeven.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Inleiding

Aan de Ringvaart in Lisse wordt 't Speykpark fase 3 ontwikkeld. De woningen maken onderdeel uit van de stedelijke ontwikkeling 'De Waterkanten' in Lisse. Op 28 februari 2013 is voor deze ontwikkeling het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan De Waterkanten vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is gemaakt op basis van het stedenbouwkundig ontwerp uit

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 20/26

2011. Van 2011 tot 2020 zijn er grote veranderingen geweest in de economie en ook in de vraag en aanbod van woningen. Om te kunnen inspelen op deze veranderingen in de markt en beter aan te sluiten op de hedendaagse behoefte is besloten om een nieuw stedenbouwkundig plan te maken voor 't Speykpark fase 3.

De nieuwe stedenbouwkundig verkaveling zorgt ervoor op een aantal locaties bestemmingsgrens van de bestemming 'Woongebied' wordt overschreden. Het vigerend bestemmingsplan kent algemene wijzigingsregels, waarin het college bevoegd is bestemmingen te wijzigen als er sprake is van overschrijding van bestemmingsgrenzen. De vier woningen die niet passen in het bestemmingsplan De Waterkanten passen wel in het wijzigingsplan De Waterkanten'. De aanvraag omgevingsvergunning voor deze woningen ligt samen met het wijzigingsplan ter inzage.

Beoordeling

rijksbeleid

Voor dit initiatief is er geen sprake van een rijks belang.

provinciaal beleid

Voor dit initiatief is er geen sprake van een provinciaal belang.

gemeentelijk beleid

Er is een wijzigingsplan opgesteld om de voorgenomen woningen en tuinen te kunnen realiseren. Op deze locaties dienen de enkelbestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Groen' gewijzigd te worden in de enkelbestemming 'Woongebied'. Het ontwerpwijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpwijzigingsbestemmingsplan is getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid. Ook is getoetst aan alle relevante milieuaspecten. De uitgevoerde onderzoeken leveren geen belemmeringen op voor het plan.

Als het wijzigingsplan is vastgesteld kan de aanvraag omgevingsvergunningen voor de 4 woningen verleend worden.

Het wijzigingsplan is op 20 april 2021 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse

wonen/woonvisie

De ontwikkeling is passend binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

parkeren

De parkeerbehoefte in De Waterkanten wordt binnen het plangebied opgevangen. Het gewijzigd stedenbouwkundig plan beoogt de realisatie van in totaal 40 woningen (17 herenhuizen, 2 woningen van het type twee-onder-een-kap en 21 eengezinswoningen).

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Van Speykstraat, de Oranjelaan, en de Heereweg of de Laan van Rijckevorsel op de provinciale

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 21/26

weg de N208. Aanpassingen van deze wegen door voorliggend plan wordt niet noodzakelijk geacht.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

Er is voor het plan geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat gezien het karakter van het gebied, de mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan, de milieueffecten en de aard en omvang van het project, geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije)m.e.r.-beoordelingsplicht.

bedrijven

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat hiermee de vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg.

bodem

Ter plaatse van de voormalige stort is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om de woningbouw ter plaatse mogelijk te maken dient sanering van de grond plaats te vinden. De saneringsmethode zal dezelfde zijn als die in de rest van het plangebied is toegepast: isolatie van de verontreinigingen onder een doek en een schone laag is. Na sanering vormt het aspect bodem geen belemmering meer voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocaties.

duurzaamheid

Bij zowel de buitenruimte als de woningen wordt aandacht geschonken aan duurzaamheid. Dit is nog niet geheel uitgewerkt maar wel is bekend dat de woningen gasloos en energie neutraal worden gebouwd. Bij de verdere uitwerking van het plan worden de thema's energietransitie, duurzame mobiliteit, water en klimaatadaptatie, circulaire economie & materialen, natuur & milieu en welzijn & gezondheid ingevuld.

ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de wijzigingslocaties aangezien de eventueel aanwezige paarverblijven niet ter plaatse van de wijzigingslocaties zijn gesitueerd.

externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocaties.

geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de wijzigingslocaties.

lucht

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocaties.

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 22/26

archeologie

De wijzigingslocaties staan op de gemeentelijke verwachtingenkaart aangegeven als een gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV9). Deze waardering is gebaseerd op de ligging in een vlakte van getijafzettingen. Er gelden voor deze gebieden geen regels aangaande archeologie. Hierdoor bestaat binnen deze locaties geen verplichting tot archeologisch onderzoek.

stedenbouwkundig advies

Voor "De Waterkanten" is daarom een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is door de gemeenteraad vastgesteld. De beeldkwaliteitseisen zijn ook afgestemd op vigerende bestemmingsplan en zijn daarmee tevens van toepassing op voorliggend plan.

advies landschapsdeskundige

N.v.t.

advies agrarisch deskundige

N.v.t.

advies hoogheemraadschap

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de wijzigingslocaties.

communicatie

De buurt is geïnformeerd door persoonlijk bezoek en digitale bijeenkomsten.

planschade

Er is een gebiedsontwikkelingsovereenkomst (juli 2012) een bepaling opgenomen over planschade. Deze is nog steeds van toepassing.

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.

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.

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 23/26

Conclusie

De vergunning kan voor het onderdeel 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' worden verleend

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan De Waterkanten
- 'Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse'
- Ontwerp wijzigingsplan 'De Waterkanten'

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 24/26

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 onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk 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

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 25/26

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, schafteket, 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

Datum 4 mei 2021
Ons kenmerk Z-20-140505
Pagina 26/26

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 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.