

Gemeente Lisse



**Nota zienswijze
Bij besluiten bestemmingsplan / omgevingsvergunning
Kruishoorn, fase 1, 25 woningen**

Februari 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Terinzagelegging en ontvankelijkheid	3
1.2 Bevoegdheden bestuur	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Samenvatting en weerlegging van de ingediende zienswijze	4
3. Conclusie	7

1. Inleiding

Het bedrijf Van der Hulst Bouwprojecten BV heeft het voornemen om de locatie van de voormalige bedrijven Ruigrok en Den Dekker aan de Grevelingstraat 25 woningen te realiseren. De bedrijfsbebouwing is gesloopt en het terrein is gesaneerd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de juridische kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Meerzicht' omdat op het betreffende perceel een bedrijfsbestemming geldt. Een nieuw bestemmingsplan en een omgevingsvergunning maken deze ontwikkeling mogelijk. De besluiten zijn tegelijkertijd ter inzage gelegd omdat gebruik wordt gemaakt van de coördinatie-regeling.

1.1 Terinzagelegging en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan Kruishoorn, fase 1 heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van woensdag 21 november 2018 tot en met woensdag 2 januari 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening is het bestemmingsplan Kruishoorn, fase 1 gecoördineerd in procedure gebracht. De volgende ontwerpbesluiten lagen ter inzage:

- Het ontwerpbestemmingsplan Kruishoorn, fase 1
- Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor 20 woningen
- Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor 4 woningen.

Op het ontwerpbestemmingsplan en op de ontwerp omgevingsvergunningen is door één partij twee separatie zienswijzen ingediend. De zienswijzen van reclamant zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de gemeenteraad ingekomen.

1.2 Bevoegdheden bestuur

De vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, vindt plaats door de gemeenteraad. Het college beslist over de met het bestemmingsplan mee gecoördineerde aanvraag om omgevingsvergunning, inclusief de zienswijze daarover. In deze Nota Zienswijze is de zienswijze die betrekking heeft op het bestemmingsplan en de zienswijze die betrekking heeft op de omgevingsvergunning weergegeven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Per grond is aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. Hoofdstuk 3 bevat de conclusie van de Nota Zienswijze. Hierin is de kern van de reactie weergegeven. De zienswijzen zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op het internet te publiceren.

2. Samenvatting en weerlegging van de ingediende zienswijze

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

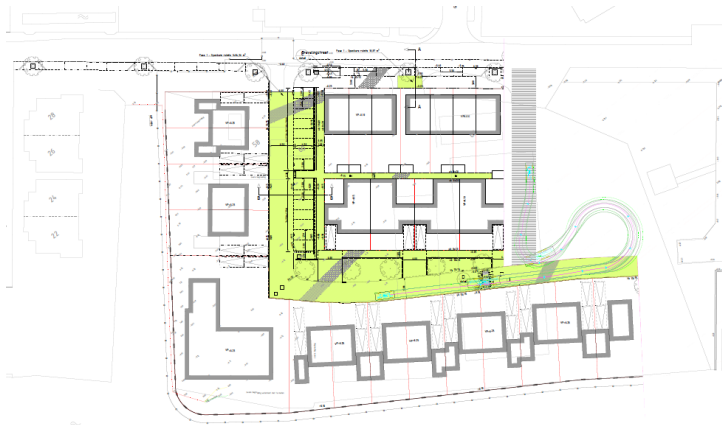
Zienswijzen:	reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
<p>1. Reclamant is van mening dat de naastgelegen grond ter grootte van circa 1500m², meegenomen moet worden in de hele ontwikkeling.</p> <p>De reclamant vindt dat de ontwikkeling niet in 2 fasen moet worden geknipt maar als één geheel moet worden beoordeeld.</p> <p>Reclamant vreest het ontstaan van een ongewenst reststuk grond waar wellicht niet passende woningbouw op komt of waar de verplichte 30% sociale woningbouw op wordt gerealiseerd.</p>	<p>De gemeenteraad is volgens artikel 3.1. Wro, bevoegd om voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. De raad komt beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Het college bereid het bestemmingsplan voor.</p> <p>In 2001 is het Masterplan Greveling vastgesteld. Het Masterplan is en wordt gefaseerd uitgevoerd. Zo zijn er in het kader van de uitvoering van het Masterplan voor een aantal gebieden reeds een artikel 19-procedure WRO gevoerd. Voor Kruishoorn fase 1 en fase 2 en Elka moet nog een planologische maatregel worden genomen. In die gevallen gaat het om een herziening van het bestemmingsplan om woningbouw mogelijk te maken.</p> <p>Het bestemmingsplan Kruishoorn wordt in 2 fasen opgedeeld. Aangezien er een grote behoefte is aan woningen is door het college op 30 mei 2017 besloten om niet te wachten tot beide fasen in 1 keer kunnen worden gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan is een opzichtzelf staand bestemmingsplan dat de eerste fase van Kruishoorn mogelijk maakt.</p> <p>Het plan zoekt in zijn schaal en stedenbouwkundige uitleg aansluiting bij karakteristiek van de omgeving. Ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage 10 van het bestemmingsplan. Daarin zijn de algemene uitgangspunten beschreven die ervoor zorgen dat het plan past bij de omgeving en ook de twee fasen bij elkaar aansluiten.</p> <p>Ook zullen beide bestemmingsplannen, fase 1 en 2, voldoen aan het gemeentelijk beleid, zoals de parkeernorm, en de Woonvisie. In de eerste fase wordt het sociale component verevent met een ander project (Julianastraat/Nassastraat) en in de 2de fase, waar 16</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>

2. Voor de bouw van fase 1 moeten straks bouwstraten worden aangelegd, en andere voorzieningen worden getroffen. Deze voorzieningen zijn ook nodig voor het resterende gedeelte wat niet is meegenomen in fase 1.

De parkeercapaciteit dient te worden afgestemd op het gehele resterende perceel aan de Grevelingstraat, inclusief het gedeelte dat eigendom is van de reclamant.

woningen worden gerealiseerd, worden er 5 sociale woningen gebouwd in de vorm van een appartementencomplex. Dit wordt gerealiseerd naast het bestaande appartementencomplex Cascade. Grotendeels op de grond die al in het bezit is van Van der Hulst bouwbedrijf B.V.

Ten behoeve van de ontsluiting van fase 1 wordt tijdelijk een ontsluiting gerealiseerd ter plaatse van fase 2. Na realisatie van fase 2 wordt het plangebied via twee locaties aan de Grevelingstraat ontsloten.



Voor dit bestemmingsplan is een parkeernorm opgesteld. Het plan voldoet hieraan. In hoofdstuk 4.1 van het bestemmingsplan is dit verwoord. Overigens is voor fase 2 ook een parkeernorm opgesteld, zie ook hoofdstuk 4.1. Beide fasen voldoen aan de parkeernorm. Zie ook onderstaande verbeelding.



Nee

Nee

3. Conclusie

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan Kruishoorn, fase 1 voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De binnengekomen zienswijzen leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan en of de omgevingsvergunning.