

W 29354

Nota Zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan CNB

Behoort bij raadsbesluit nr. 29354/1241 van 28 maart 2013

In het hart van het centrum van Lisse ligt het terrein van de voormalige "CNB hallen". Eén van de twee voormalige vermaarde veilinglocaties. Het terrein is in 2003 aangekocht door de gemeente, met als oogmerk: herontwikkeling van deze locatie. Na een lang traject waarin meerdere opties en plannen de revue zijn gepasseerd is gekozen voor het plan om het voormalige centrale veilinggebouw te behouden en te verbouwen tot theater. Alle overige gebouwen (met uitzondering van de karakteristieke directeurswoning) worden gesloopt. Op die gronden is woningbouw voorzien in een mix van deels ééngezinwoningen en deels appartementen.

De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan (Centrum 1986). Daarom is een nieuw, op de ontwikkeling gericht bestemmingsplan CNB in procedure gebracht. Door middel van een inloopavond op 4 juli 2012 is de bevolking bij het voorontwerpbestemmingsplan betrokken. Van de ingekomen reacties is een verslag opgesteld en dit is aan de betrokkenen bekend gemaakt. Aansluitend is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Dit ontwerpplan heeft van 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het kunnen indienen van zienswijzen. Dit heeft 6 zienswijzen opgeleverd – allen tijdig ingediend - welke onderstaand behandeld zullen worden. De zienswijzen zijn door middel van een nummer geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar bij de gemeente.

Gewezen wordt op het feit dat ten behoeve van het zo snel mogelijk kunnen realiseren van het theater, dat dus overigens wel deel uitmaakt van dit bestemmingsplan, vooruitlopend daarop reeds een procedure omgevingsvergunning met afwijking bestemmingsplan (in twee fasen) is gestart.

Nr.	Inhoud zienswijze	Commentaar	Leidt wel of niet tot aanpassing in bestemmingsplan
1	Het uitzicht verdwijnt doordat heel dicht op ons appartement een flat wordt gebouwd. Destijds is een hogere prijs betaald voor een hooggelegen appartement. Licht en luchttoetreding verminderen.	In essentie wordt verwezen wordt naar de reactie onder nr. 4. De rooilijn van het nieuwe appartementen gebouw wordt overigens met twee meter ten gunste van de onderlinge afstand verlegd. Dit laat onverlet dat het nieuwe appartementengebouw ontegenzeggelijk hoger zal worden. Licht- en luchttoetreding blijven ongemoeid. Directe bezonning zal op de galerijzone voor een deel van de dag/ochtend enigszins afnemen.	nee

2	<p>Er blijven zorgen met betrekking tot het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Voorkomen moet worden dat de parkeerdruk op het terrein van adressant dermate groot wordt dat de bedrijfsvoering gehinderd wordt.</p>	<p>Onder verwijzing naar paragraaf 3.5.4. uit het bestemmingsplan over parkeren 4 wordt volgende opgemerkt.</p> <p>In 2007 is een parkeerstudie in het centrum uitgevoerd. Conclusie hiervan is dat op momenten (met name vrij- en zaterdag) er sprake is van een parkeertekort en een onevenredige verdeling van de parkeerdruk in het centrum. In de toekomst zijn maatregelen nodig, zoals uitbreiding van het aantal plaatsen, het onderhouden van een parkeerverwijssysteem, particuliere terreinen en nieuwe ontwikkelingen toetsen aan CROW-richtlijnen.</p> <p>De conclusie ten aanzien van deze ontwikkeling – van relatief bescheiden omvang – is dat deze zich niet leent voor het realiseren van een grotere parkeercapaciteit dan strikt noodzakelijk voor de plannen zelf. Voor deze herinrichting worden aan de hand van CROW-richtlijnen voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van de woningen en het theater gerealiseerd.</p> <p>Daarmee wil niet gezegd zijn, dat de uitgesproken zorg zal zijn weggenomen. Dat kan waarschijnlijk – in dit stadium – ook nog niet. Uitbreiding van de parkeercapaciteit in het zuidelijk deel van het centrum staat wel op de politieke agenda. Herinrichting bijvoorbeeld van het gebied Haven/Grachtweg moet extra capaciteit op gaan leveren. En verder wordt bij een mogelijke herontwikkeling van de Hoogvlietlocatie de realisatie van extra parkeercapaciteit bekeken. Er is dus zonder meer (politieke) aandacht voor centrumparkeren. Ongewenst gebruik van een particulier terrein – ook al is dat naar verluidt niet de intentie of wens van adressant – is overigens natuurlijk ook langs andere wegen te bewerkstelligen (afsluiting).</p>	nee
3	<p>De vraag wordt gesteld of verbreding van het terrein achter het gebouw "het Baken" voor de gehele lengte geldt. Het lijkt alsof dit alleen het middengedeelte betreft. Adressant heeft het</p>	<p>De verbreding (met ongeveer 2 meter) geldt over de gehele lengte. De (moeilijke) bereikbaarheid van het bewuste parkeervak zal dus in principe verbeteren als gevolg van de geprojecteerde ontwikkeling. Overigens zal dit wel overlegd moeten worden met de nieuwe</p>	nee

	<p>laatste (moeilijk bereikbare) parkeervak bij het Baken.</p> <p>Verder wordt de vraag gesteld of het parkeerterrein beveiligd blijft tijdens de sloop.</p>	<p>eigenaren van het appartementencomplex. De onderliggende grond blijft immers natuurlijk wel eigendom van de eigenaren van het nieuwe complex.</p> <p>Sloop- en bouwterreinen worden in beginsel afgezet. Daarbij kan overigens geen garantie voor de beveiliging van dit particuliere terrein worden gegeven. Die "beveiliging" bestond bij de gratie van de muur van het huidige CNB gebouw. Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden zal het bouwterrein worden afgezet met bouwhekken met een hoogte van ca. 2 meter. Daarnaast zullen er in overleg de noodzakelijke maatregelen worden getroffen om de overlast tot een minimum te beperken. Bij het gereed zijn van de nieuwe ontwikkeling ontstaat wel weer een vergelijkbare beveiliging.</p>	
4	<p>Adressant laat weten zijn uitzicht kwijt te zijn en is van mening dat de appartementen te dicht op zijn woning staan.</p>	<p>Hoewel uitzicht vaak als een bestaand "recht" wordt gezien, is dit het niet (bevestigd in vaste jurisprudentie). Ruimtelijke ordening is nu eenmaal dynamisch. Dit geldt des te meer in een stedelijk gebied als het onderhavige. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Lisse moeten al bijna 20 jaar binnen de zogenaamde "rode contouren" worden gerealiseerd. Dit legt een druk op zuinig en intensief grondgebruik, maar uiteraard altijd wel met oog voor stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. De woningen in "Het Baken" zijn daar zelf een goed voorbeeld van. Er stonden daar immers voorheen tweelaags plat afgedekte ééngezinwoningen en nu een gebouw in 3, deels 4 lagen, met een accent tot zelfs 5 hoog. Stedenbouwkundig ligt er ook hier een verantwoord plan, onverlet dat dit – helaas dus niet altijd te voorkomen – enige inbreuk maakt op gevestigde belangen. Binnen het geldende bestemmingsplan met bedrijfsbestemming bestaat overigens de mogelijkheid dat gebouwd wordt met een goothoogte van 7 meter, maar een bouwhoogte van 15 meter. In dat verband kan gewezen worden op de mogelijkheid tot het kunnen indienen van een verzoek om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden).</p>	nee

		De <i>mogelijkheden vóór</i> en <i>ná</i> de planologische mutatie worden dan met elkaar vergeleken (dus niet wat er feitelijk stond en komt te staan).	
5	Adressant laat weten verheugd te zijn en verwacht dat het theater een aanwinst voor de gemeente Lisse zal zijn.	Van de positieve reactie wordt met dank (uiteraard) kennis genomen.	nee
6	Adressant vraagt om de (ruimte achter) de parkeerplaats iets groter te maken. Uitrijden is thans moeilijk.	Het plan komt reeds tegemoet aan de uitgesproken wens: de rooilijn van het nieuwe appartementengebouw wordt over de gehele lengte met ca. 2 meter (ten opzichte van de huidige erfgrens) verlegd. Het gebruik van die ruimte zal te zijner tijd wel moeten worden overlegd met de eigenaren van het nieuwe appartementencomplex. De ondergrond blijft namelijk hun eigendom.	nee