

W 41942 (behoort bij het raadsbesluit m.b.t. de vaststelling van het bestemmingsplan).

Nota zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Uitermeerlocatie Lisse.

Inleiding

Bij de bouw van een nieuw Fioretticollege was het uitgangspunt dat de schoollocatie Fioretti Uitermeer zou komen te vervallen. Het nieuwe Fioretticollege is inmiddels betrokken en de locatie Uitermeer had dus reeds vervallen moeten zijn. Het totale aantal leerlingen is evenwel vooralsnog te groot om in zijn geheel in de nieuwe school gehuisvest te kunnen worden. Uitgangspunt is nu dat de locatie Uitermeer uiterlijk einde schooljaar 2014/2015 (dus medio 2015) vrij zal komen. In 2009 is deze schoollocatie voor wat betreft de herontwikkeling contractueel in relatie komen te staan tot de ontwikkelingen in het Sportlaangebied. Een deel van de sociale woningen die daar verloren gaan, moet namelijk worden gecompenseerd op de locatie Uitermeer. In dat verband zijn hierover met Woonstichting Stek afspraken gemaakt. Stek zal de locatie Uitermeer herontwikkelen. Procedureel is gekozen voor de weg van een bestemmingsplan. De geldende bestemming is namelijk: Maatschappelijke doeleinden. De beoogde woningbouwontwikkeling is derhalve in strijd met deze bestemming.

Termijn en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 15 mei tot en 25 juni 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 8 zienswijzen ingekomen. Eén persoon heeft 3x een zienswijze ingediend: één maal op persoonlijke titel en de andere twee zienswijzen zijn door een verschillende samenstelling van buurtbewoners medeondertekend (maar voor één van deze zienswijzen is weer een kopie overlegd die door Arag Rechtsbijstand al namens één van de medeondertekenaars is ingediend). De zienswijzen zijn in elk geval alle ontvankelijk.

Leeswijzer

De zienswijzen zijn alle voorzien van een nummer. De zienswijzen afkomstig van burgers/particulieren worden onder alleen de bekendmaking van dit nummer behandeld. Het is namelijk niet toegestaan persoonsgegevens op het internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar bij het gemeentehuis. Gemachtigden worden wel met naam genoemd.

Bij de behandeling van de zienswijzen is in kolom 1 vermeld van wie die zienswijze is, in kolom 2 wordt een samenvatting van de zienswijze verstrekt, in kolom 3 wordt een reactie op de zienswijze gegeven en in kolom 4 staat aangegeven of de zienswijze al dan niet aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en zo ja, wat er gewijzigd wordt.

De zienswijzen:

1	Afkomstig van een particulier, derhalve geanonimiseerd.
2	Afkomstig van een particulier, zijnde een aanvulling op 1 (maar nu medeondertekend door 9 buurtbewoners), derhalve geanonimiseerd.
3	Afkomstig van een particulier zijnde ook een aanvulling op 1 (maar nu medeondertekend door 5 buurtbewoners) derhalve geanonimiseerd.
4	Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE te Leusden.
5 en 5a	Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE te Leusden. Deze zienswijze is door Arag Rechtsbijstand namens een andere cliënt dan bij nr. 4 ingediend, maar inhoudelijk wel gelijk aan de zienswijze bij nr. 4. De exacte inhoud is bovendien nogmaals weer apart (als een kopie) ingediend, maar dan voorzien van een tekenlijst, waarbij 10 buurtbewoners deze zienswijze ondertekend hebben. Behandeling van deze zienswijze vindt daarom plaats onder nr. 5a, aangezien het inhoudelijk exact één en dezelfde zienswijze betreft.
6	Afkomstig van een particulier, derhalve geanonimiseerd.
7	RVV Advocaten, Postbus 11231, 2301 EE te Leiden.

Behandeling zienswijzen.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie op zienswijze	Aanpassing in bestemmingsplan
1	<p>Reclamant vermeldt dat belangen op een aantal onderdelen dermate worden benadeeld, als gevolg waarvan aanleiding wordt gezien bezwaar aan te tekenen. De bezwaren spitsen zich toe op de bouwhoogte van het appartementengebouw. Daarnaast bestaat er twijfel over hetgeen in het plan is opgenomen betreffende de naleving van de Flora- en Faunawet en een verantwoorde bescherming van de nu aldaar aanwezige bomen en planten.</p>	<p>Hoogte appartementengebouw. Dit punt is ook tijdens de inspraak (uitgebreid) aan de orde geweest. Primair. Onderkend moet worden dat het geldende bestemmingsplan reeds bouwmogelijkheden biedt die substantieel (in nadelige zin) zouden kunnen afwijken van de bestaande situatie. Op de (achter)erfgrens van de woning van reclamant mag tot een goothoogte van 4 meter worden gebouwd, welke hoogte door hellende dakvlakken mag worden overschreden. Het bouwvlak beslaat 60% van het perceel. Secundair. Gekozen is echter voor een geheel nieuw bestemmingplan, waarbij juist de belangen van de omwonenden wel degelijk zijn meegenomen en gewogen. Daarbij is er van uitgegaan dat de functie “Wonen” gelet op de omgeving een aanvaardbare functie is. Bij de positionering van het appartementengebouw is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De afstand is zodanig gekozen dat ten opzichte van het aan de noordzijde gelegen blokje woningen in de Fazantstraat in de maatgevende periode (maart – september) geen nadelige bezonning optreedt in de tuinen. Zie het bezonningsdiagram zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De oriëntatie van de balkons en woonkamers van het appartementengebouw (waar langdurig verblijf van mensen plaatsvindt/ kan vinden), is op het zuiden gericht. Dat wil zeggen de van de betreffende woningen in de Fazantstraat afgekeerde zijde van het gebouw. De inbreuk op de privacy is hiermee beperkt tot passanten over de galerij welke zich (gevel op gevel) op ca. 30 meter afstand bevindt, alsmede vanuit slaapkamers. Het appartementengebouw veroorzaakt geen nadeel in de daglichttoetreding volgens de daarvoor geldende regels. De positionering van het appartementengebouw leidt voorts tot een goede, verantwoorde stedenbouwkundige invulling van</p>	Nee

		<p>het vrijkomende perceel als geheel, zijnde ook een (maar algemeen) belang. De in het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundige verkenning beschrijft en motiveert deze keus. Aangeduid bij de inspraak is ook dat vergelijkbare situaties in Lisse voorkomen. Ook daarbij was sprake van herontwikkelingen.</p> <p>Flora- en Faunawet Door IDDS is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het plan in relatie tot de Flora- en Faunawet. De door het rapport gemotiveerde conclusie luidt dat deze wet de uitvoer van de plannen niet in de weg staat. Door aan deze conclusie slechts in algemene bewoordingen “twijfels te uiten” (dus zonder concreet en mét reden aan te geven waar precies dat onderzoek niet zou deugen) is het gerechtvaardigd om van de juistheid van dit onderzoek – uitgevoerd door een deskundige - uit te blijven gaan.</p>	nee
2	<p>Situering brug. Geconstateerd wordt dat de brug met een vrij grote mate van zekerheid is ingevuld. Deze beslissing is prematuur zolang de verdere invulling van het ontwikkelgebied nog in de huidige fase is. Bezwaar wordt gemaakt tegen deze gang van zaken</p> <p>Planschade Hoewel prematuur, wordt medegedeeld dat niet gearzeld wordt om, indien noodzakelijk gebruik te maken van het recht op planschade.</p> <p>Schending van privacy Schending van privacy is bij de nota inspraak onvoldoende ter sprake gekomen. Verzocht wordt om herziening van die nota.</p>	<p>Ad situering brug. De noodzaak tot versnelde aanleg van de brug wordt ingegeven door de zeer slechte staat van de huidige loop-/fietsbrug. De aanleg van de brug vindt voorts plaats op basis van het geldende bestemmingsplan. De gekozen locatie (zo goed mogelijk aansluitend op de huidige T-splitsing) vormt de enige logische en goede plaats in dit gebied.</p> <p>Ad planschade Van deze mededeling wordt kennisgenomen, met de opmerking dat er op voorhand niet een recht is op planschade, maar dat er een recht is om een verzoek om planschade te doen. Daarbij is overigens niet de <i>feitelijke</i> situatie maatgevend maar de <i>planologische</i> vergelijking (dat wil zeggen bestemmingsplan oud versus nieuw). Geadviseerd wordt om daar goede nota van te nemen omdat – zoals eerder opmerkt – hierdoor toch een veel genuanceerder beeld ontstaat.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>

	<p>Waardedaling en verlies van privacy zijn niet beargumenteerd weerlegd. Een stedenbouwkundig argument is niet weerlegd.</p> <p>Punt 12 nota van inspraak m.b.t. punt 12 van de nota inspraak wordt opgemerkt dat het argument (bewoners Patrijsstraat zouden bezwaar kunnen maken) niet geldig is en verworpen wordt.</p> <p>Kwelwater Kwelwater is een terugkerend probleem. Ervaring leert dat kwelwater terug kan komen door heiwerkzaamheden. Geëist wordt dat de gemeente toezegt dat de status van het kwelwater wordt gecontroleerd, zodat confrontatie met kwelwater aan de werkzaamheden kan worden toegeschreven.</p>	<p>Ad schending privacy en waardedaling De nota inspraak en vooroverleg kan niet herzien worden. Dat is een afgeronde en afgesloten fase. Wel kunnen de genoemde aspecten – hetgeen gebeurt – in deze zienswijze fase opnieuw te berde worden gebracht.</p> <p>De opvatting dat het aspect “schending van privacy” onvoldoende ter sprake is gekomen wordt overigens niet gedeeld. Dit punt is juist <i>uitgebreid</i> aan de orde gesteld. Uitgelegd is om te beginnen dat hiervoor niet de feitelijke toestand als uitgangspunt genomen moet worden. Ook het geldende bestemmingsplan biedt namelijk bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die de privacy - veel meer dan nu het geval - zouden kunnen aantasten. Uitgelegd is voorts dat privacy geen (eeuwigdurend) recht vormt en dat wonen als een aanvaardbare functie/bestemming voor de betrokken locatie is aangemerkt. Uitgelegd is bovendien dat aan de projectie van het appartementengebouw een zorgvuldige stedenbouwkundige verkenning ten grondslag ligt, waarbij voldoende afstand houden tot de woningen in de Fazantstraat juist uitgangspunt is geweest. Gewezen is ook op - om het dicht bij huis te houden - in Lisse <i>vergelijkbare</i> situaties (waarbij er net als hier sprake was van herontwikkeling in het min of meer recente verleden). Aan de zijde van de tuinen van de Fazantstraat grenzen in het appartementengebouw de slaapkamers en galerijen, alwaar slechts sprake is van kortdurend verblijf, terwijl de woonzijde en balkons van het appartementengebouw op het zuiden zijn georiënteerd (de van de tuinen afgekeerde zijde). Tot slot is gewezen op het uitermate gangbare stedenbouwkundig beeld van twee blokken woningen met een onderlinge afstand (gevel tot gevel) van ca. 22 meter (2 x tuin van 10 meter plus poort). Een (onaanvaardbare) aantasting van privacy wordt daarbij beslist niet beleefd.</p> <p>Dat dit aspect kennelijk anders wordt ervaren en gewaardeerd, doet niet af aan het feit dat het wel degelijk uitgebreid en goed gemotiveerd is. Voor wat betreft eventuele waardedaling is gewezen op de mogelijkheid om een beroep te doen op de planschaderegeling.</p>	<p>Nee</p>
--	---	---	------------

		<p>Ad punt 12 uit de nota inspraak en vooroverleg. Een juiste weergave uit de nota inspraak en vooroverleg luidt dat verplaatsing van het appartementengebouw naar een locatie parallel aan de Patrijsstraat geen goede stedenbouwkundige invulling oplevert. De argumenten hiervoor zijn: (a) het blokkeert het doorzetten van het profiel van de Fazantstraat, (b) de eengezinswoningen welke nu het bestaande beeld langs de singel juist doorzetten, worden verdreven naar een minder logische plaats en (c) parkeren wordt waarschijnlijk één concentratie in het middendeel. M.b.t. het verleggen van de verbinding over het water is opgemerkt dat dit tot bezwaren van (enkele) bewoners van de Patrijsstraat <i>zou kunnen</i> leiden (omdat die verbinding dan recht voor hun woning zou komen te liggen).</p> <p>Ad kwelwater. Dit punt is van technische en niet van planologische aard. De aannemer is overigens verantwoordelijk voor de bouw. Van gemeentewege kan een dergelijke toezegging daarom niet worden gedaan en bovendien zal een causaal verband mede gelet op het feit dat, zoals wordt aangegeven, kwelwater sowieso een regelmatig terugkerend probleem is, waarschijnlijk moeilijk of niet aantoonbaar zijn. Voordat de bouw gestart wordt zullen overigens – zoals gebruikelijk – aan de hand van vooronderzoeken naar de bodemgesteldheid, die opnames die noodzakelijk geacht worden (binnen een nog nader te bepalen invloedgebied) gedaan worden.</p>	Nee
3	<p>Quick scan flora en faunawet In hoofdstuk 1, art 1.3 wordt gesproken over een schoolgebouw van 2 bouwlagen. Dit is onjuist en mag niet de norm worden.</p> <p>Vleermuizen De opmerking van de amanuensis over</p>	<p>Ad Quick scan Flora- en Faunawet In het bedoelde rapport staat: “de bebouwing bestaat uit een schoolcomplex met plat dak, deels laagbouw, en <i>deels</i> bestaande uit twee bouwlagen”. Deze omschrijving is - kijkend naar de situatie - correct.</p> <p>Ad vleermuizen. Het onderzoek wordt onvolledig aangehaald. Citaat uit het onderzoek:</p>	Nee

	<p>vleermuizen getuigt niet van diepgaand onderzoek. Eigen waarneming leert dat er wel vleermuizen aanwezig zijn. Dat nader onderzoek niet nodig is op basis van de opmerking van de amanuensis komt onzorgvuldig over. Ook worden veel watervogels waargenomen.</p> <p>Ernstige verstoring In hoofdstuk 2, artikel 2.1 staat dat het plan een besloten woongebied betreft met een introvert karakter. Waarom moet een woonwijk zo ernstig worden verstoord? Wegen de belangen van omwonenden niet zwaar genoeg?</p> <p>Huidige normeringen I.r.t. hoofdstuk 2, artikel 2.3: de maten van 9 en 12 meter zijn niet toereikend. Waarom niet vastgehouden aan de huidige normeringen? Dat is de beste oplossing.</p> <p>Verkeer en parkeren Hoofdstuk 2, artikel 2.4 verkeer en parkeren. Getwijfeld wordt of de verkeer aantrekkende werking wel op 252 voertuigen geschat kan worden.</p> <p>Luchtkwaliteit. Gevreesd wordt vooral voor de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Met name voor de hoge productie van fijnstof.</p> <p>Rijksbeleid Hoofdstuk 3: het door het Rijk geformuleerde</p>	<p><i>“Gezien de algemene verspreiding van Ruige en Gewone dwergvleermuis in de omgeving, en in mindere mate de Laatvlieger” zal het plangebied hoogstwaarschijnlijk worden aangedaan tijdens fourageertochten. Fourageergebied is strikt beschermd indien het fourageergebied essentieel is voor de voedselbeschikbaarheid van de lokale populatie. Gezien de ruime aanwezigheid van alternatieven in de nabije omgeving betreft het plangebied geen essentieel fourageergebied”. Verder is geconstateerd dat de aanwezigheid van spinrag in stootvoegen en het verder ontbreken van invliegopeningen (vanwege het platte dak) het zeer onwaarschijnlijk maakt dat de vleermuizen gebruik maken van bebouwing als vaste verblijfplaats. Om deze redenen wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht. Het aanwezige water blijft in tact en wordt mogelijk zelfs uitgebreid.</i></p> <p>Ad ernstige verstoring Het geldende bestemmingsplan biedt mogelijkheden tot 60% bebouwing met een goothoogte van 4 meter voor maatschappelijke doeleinden. Gerelateerd daaraan kan niet gesteld worden dat toevoeging van 40 woningen (in een woongebied) een ernstig verstoring inhoudt, mede gelet op het feit dat intensivering van grondgebruik al sinds de introductie van de “rode bebouwingscontouren” het beleid is. De vele herontwikkelingslocaties uit grofweg de afgelopen 2 decennia in Lisse tonen dit aan.</p> <p>Ad huidige normeringen De huidige normering, dus dat wil zeggen het geldende bestemmingsplan (maatschappelijke doeleinden, goothoogte 4 meter) sluit op geen enkele wijze aan op het beoogde gebruik, met de noodzakelijke hoogtematen. Daar kan dus niet aan worden vastgehouden.</p> <p>Ad Verkeer en parkeren De CROW is een gangbaar handboek om dit soort nu eenmaal te prognosticeren getallen te benaderen. Die cijfers zijn gebaseerd op</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
--	---	--	----------------------------------

<p>hoofddoel (waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden zijn behouden) wordt op onacceptabele wijze geschonden.</p> <p>Provinciaal en regionaal beleid Hoofdstuk 3.2 Provinciaal en regionaal beleid. Met de bewoners is geen overleg gevoerd hetwelk als grievend wordt ervaren. Verzocht wordt in gesprek te gaan. Deze aanpak zou kansen bieden voor de juiste oplossing.</p> <p>Groei met behoud dorps karakter. De visie “groei met behoud van het dorps karakter” wordt niet teruggezien. Gebouwen met een dergelijke hoogte en omvang worden als conflicterend gezien. Er zijn te veel woningen op dit stuk grond gepland. Mede met het oog op de sociale aspecten als gevolg van een bescheidener bebouwing van de wijk, wordt aan de belangen van de toekomstige bewoners van de Fazantstraat gedacht.</p> <p>Geluidhinder, industrielawaai. Voor de fa. Eigenbrood geldt een richtafstand van 100 meter. Toekomstige bewoners mogen niet met een onacceptabele geluidsoverlast worden geconfronteerd. Dat het bedrijf thans gebruik maakt van slechts 5 vrachtauto’s i.p.v. 30 is niet irrelevant. Het appartementengebouw is niet toegestaan.</p> <p>Artikel 4.3 luchtkwaliteit.</p>	<p>praktijkervaringen.</p> <p>Ad Luchtkwaliteit Onder verwijzing naar het advies van de Omgevingsdienst speelt de luchtkwaliteit bij dit plan van bescheiden omvang geen rol. Aan grenswaarden hoeft niet getoetst te worden.</p> <p>Ad hoofdstuk 3 Rijksbeleid Deze ontwikkeling betreft geen ontwikkeling van Rijksbelang. Unieke en cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding. Het betreft een kleinschalige herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Conflicten met rijksbeleid doen zich hier niet voor.</p> <p>Ad provinciaal en regionaal beleid De locatie is bij de structuurvisie 2010 benoemd tot herontwikkelingslocatie. Lang daarvoor in relatie tot de plannen voor een nieuw Fioretticollege lag sluiting van deze school al in het verschiet. Het overleg met de bevolking over deze kleinschalige herontwikkeling heeft plaats gevonden via de inspraak en een daarbij behorende inloopavond. Belangen (dat zijn <i>persoonlijke</i>, maar daar horen ook <i>algemene</i> belangen bij) zijn daarbij gewogen.</p> <p>Ad groei met behoud dorps karakter Vele locaties (vertrokken bedrijven uit de dorpskern, leeggekomen schoollocaties etc.) zijn in de afgelopen decennia in Lisse herontwikkeld. Intensivering van grondgebruik heeft daarbij vrijwel steeds gehoord. Dit heeft enerzijds te maken met het beleid behorende bij de rode contouren en anderzijds is in zijn algemeenheid een zuiniger omgang met bouwgrond dan pakweg 40 jaar geleden (start bouw Poelpolder) het geval was, ontstaan. Lisse heeft daarmee overigens zijn dorps karakter niet verloren. Ook deze herontwikkeling doet aan het behoud van het dorps karakter niet af. Een enkel gebouw van ca. 12 meter hoogte en 11 eengezinswoningen</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
---	--	---

	<p>Geschrokken is van de achteloze opmerking over de “geringe” productie van fijnstof. Te verwachten aantallen verkeersbewegingen zijn niet realistisch. Verzocht wordt om serieus onderzoek.</p> <p>Slotopmerking. Tot slot wordt de opmerking dat de plannen in stedenbouw opzicht volledig aan de huidige normen voldoen gekwalificeerd als een gotspe. Daarover zou een eindeloze discussie aangegaan kunnen worden, met als belangrijkste argument dat het niet netjes is om de huidige bewoners met een plan van een dergelijke omvang en bewonersintensiteit te confronteren. Graag wordt het gesprek aangegaan.</p>	<p>in een omgeving met verder eengezinswoningen van rond de 10 meter hoogte, maar op relatief korte afstand ook een flatgebouw van 6 verdiepingen, wordt als een invulling gezien, die past in de omgeving.</p> <p>Ad hoofdstuk 4.2 geluidhinder. Ter informatie wordt verwezen wordt naar zienswijze 7 welke specifiek op dit onderdeel is gericht.</p> <p>Ad hoofdstuk 4.3 luchtkwaliteit. De conclusie is dat bijlage 3b van de Regeling “niet in betekenende mate” van toepassing is. Het aantal woningen < 500 is daarvoor bepalend. Niet het aantal verkeersbewegingen. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan grenswaarden uit de Wet Milieubeheer. Onderzoek is dus niet nodig.</p> <p>Ad slotopmerking. Dat de plannen <i>volledig aan de huidige stedenbouwkundige normen voldoen</i> is niet met die stellige bewoordingen gesteld. Dat veronderstelt ook een soort mathematische zekerheid die hier niet kan zijn. Wel is gemotiveerd waarom het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar en verdedigbaar wordt geacht onder verwijzing naar relevante aspecten als bezonning, onderlinge afstanden, daglichttoetreding, vergelijkbare situaties en op grond van het geldende plan reeds toelaatbare bebouwing. Daar verandert een gesprek niet aan.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
<p>4 en 5 en 5a</p>	<p>Woningbouwopgave Uit de toelichting blijkt op geen enkele wijze de noodzaak voor de sociale huurwoningen. De stand van de huurwoningen in lisse is, zoals in de woonvisie is aangegeven, op peil. Er blijkt niet dat nu gebouwd gaat worden ter vervanging van sociale huurwoningen. U geeft aan dat er in regionaal verband een woningbouwprogramma ligt. Welk opgave ligt er voor en is niet inmiddels</p>	<p>Ad woningbouwopgave: De 29 appartementen worden gebouwd ter compensatie van nog te slopen woningen in het project De Waterkanten. Dit gebeurt op basis van een hierover gemaakt afspraak (met Woonstichting Stek) in relatie tot het project de Waterkanten die is gebaseerd op het beleid dat stelde dat iedere gesloopte sociale woning gecompenseerd moest worden. De 11 eengezinswoningen worden gebouwd om te voldoen aan de woningbouwbehoefte.</p>	<p>Nee</p>

	<p>in die opgave voorzien. En dient in de woningbouw nu niet meer in overeenstemming met de reële situatie te worden gebouwd. Dat is dat er steeds minder woningen nodig zijn. Zeker eengezinswoningen.</p> <p>Parkeren. Volgens de gemeentelijke en de CROW norm moeten er minimaal 62 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De gemeente zit net op de grens, waarbij voor het gemak er ook nog van uit wordt gegaan dat er op eigen terrein wordt geparkeerd. Afgevraagd wordt hoe gehandhaafd kan worden bij niet parkeren op eigen terrein. In het bestemmingsplan is dat niet voorgeschreven. Bij een dergelijk krappe realisering van parkeerplaatsen zal handhaving op parkeren op eigen terrein duidelijk moeten worden vastgelegd. Ga niet uit van minimale aantallen. Een doordacht plan zou getuigen van meer parkeerplaatsen. Gebrek aan ruimte daarvoor is eenvoudig op te lossen minder woningen te bouwen en dat op te offeren voor groen en parkeerplaatsen. Groen zal minimale woonkwaliteit kunnen bieden en gelegenheid bieden voor speelplaatsen.</p> <p>Vleeswarenfabriek Persoon. Opgemerkt wordt dat dat de vleeswarenfabriek niet meer gebruikt wordt als vleeswarenfabriek maar voor verpakkingsmateriaal. Getoetst wordt aan het feitelijke gebruik en niet - zoals zou moeten- aan het planologische gebruik. Die kan immers een hogere categorie toestaan. Dit is een</p>	<p>Uit de uitkomsten van de Woningbehoefteraming blijkt dat er in Lisse behoefte is aan 776 woningen in de periode tot en met 2019. De 11 eengezinswoningen zullen in de markt worden gezet met een vraagprijs die ligt rondom de € 275.000. Dit is in overeenstemming met de lokale Woonvisie 2011 die onder meer uitgaat van de realisatie van woningen in het wat duurdere segment.</p> <p><i>De Woning Behoeft Raming (WBR) is gebaseerd op een bevolkingsraming waarbij ervan uitgegaan wordt dat de bevolkingsomvang kwantitatief niet wordt beïnvloed door vestiging of vertrek (migratiesaldo is nul) en geeft op basis daarvan voor elke regio (geaggregeerd vanaf gemeenten) aan hoeveel extra woningen er nodig zijn voor het huisvesten van nieuwe huishoudens ten behoeve van de eigen behoefte.</i></p> <p>Concluderend kan worden gesteld dat de woningen worden gebouwd overeenkomstig het daarvoor geldende beleid en op basis van de daarvoor bestaande behoeften.</p> <p>Ad parkeren. Onder verwijzing naar de nota Inspraak en vooroverleg en de in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp aangebrachte wijzigingen, is het parkeren op eigen terrein reeds uit het plan gehaald. Al het parkeren zal dus op openbare plaats gaan vinden. De opmerkingen over handhaving van parkeren op eigen terrein zijn niet meer aan de orde. De parkeercapaciteit voldoet aan de gestelde normen. Daarmee is er sprake van een verantwoord en uitvoerbaar plan.</p> <p>Ad Vleeswarenfabriek Persoon. Het pand van Vleeswarenfabriek Persoon kent volgens het bestemmingsplan bedrijventerreinen de milieucategorie aanduiding 3.1. Op basis daarvan zou de minimale (richt) afstand 50 meter moeten</p>	<p>nee</p> <p>Nee</p>
--	--	--	-----------------------

	<p>onjuiste beoordeling en op basis hiervan kan geen goede afweging worden gemaakt.</p> <p>Privacy. Als gevolg van het appartementengebouw zal privacy van cliënten op onaanvaardbare wijze worden aangetast. Maar ook zal in de wintermaanden het zonlicht onevenredig worden beperkt. U gaat hieraan zonder meer voorbij. Ten slotte zal uit het uitzicht van cliënten onevenredig beperkt worden. Deze zaken maken het woongenot en een goede leefomgeving. De gemeente kan als planologische wetgever geen medewerking aan dit plan verlenen. Er zal waardedaling ontstaan. Een verhaalovereenkomst moet worden gesloten voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, anders is de economische uitvoerbaarheid niet verzekerd. Onderkend wordt dat ontwikkelingen niet tegen zijn te gaan. Cliënten kunnen zich vinden in plannen voor ééngezinswoningen. Hierdoor ontstaat een minder massaal bouwwerk.</p> <p>Er zijn drie alternatieven bedacht. Verzocht wordt deze serieus te onderzoeken en mee te nemen in de procedure.</p> <p>Alternatief 1: verplaats de appartementen naar achteren, behoud een groenstrook achter de woningen.</p>	<p>bedragen. De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt 60 meter. De conclusie is daarmee dat ook het planologisch toegestane gebruik geen ander licht werpt op de toelaatbaarheid van de ontwikkeling.</p> <p>Ad Privacy, beperking invallend zonlicht en uitzicht Het onderwerp privacy is reeds bij nota Inspraak en vooroverleg uitvoering aan de orde gesteld. Daarbij is opgemerkt dat onderkend wordt dat er tot op zekere hoogte sprake is van aantasting van privacy. De volgende punten zijn daarbij vermeld. Het geldende bestemmingsplan biedt twee meter (met achtname van het burgerlijk recht) vanaf de erfgrans (over de volle breedte) de mogelijkheid van zichtgevende vensters bij een goothoogte van 4 meter, welke hoogte mag worden overschreden door hellende dakvlakken (met ook daarin toelaatbare zichtgevende vensters). Daarbij is opgemerkt dat er dus geen daling is van 100% privacy naar 0%. Dat is een overigens wel begrijpelijke beleving gerelateerd aan de huidige situatie, maar die gaat voorbij aan de geldende planologische mogelijkheden. Verder zal de gevel van het appartementengebouw, gericht naar de woningen in de Fazantstraat, de gevel zijn met de slaapkamers en de galerijen. Die gevel is voorts de noordzijde. Het gebruik van die noordgevelzijde veroorzaakt – dat wordt erkend - enige aantasting van privacy, maar de mate van inbreuk blijft - vergeleken met een woonzijde met balkons, gelet op het kortdurende verblijf aldaar - beperkt. De situatie: tuinen tegenover de woonzijde van een appartementengebouw (op zelfs een kortere afstand: 26 meter) komt overigens in Lisse ook voor en is van betrekkelijk recente datum: (de appartementen aan het Prins Willem Alexanderplein zuidzijde versus de woningen in de Prins Hendrikstraat). Onaanvaardbaar is een kwalificatie die daarom ook niet gedeeld kan worden. Privacy is ook geen recht. Het is nooit verworven. Het – heel begrijpelijk - vrije gevoel bestaat als gevolg van de langdurige aanwezigheid van het lage schoolgebouw nog eens op enige afstand. Van een onevenredige benadeling qua bezonning is geen sprake, waarbij wordt verwezen naar de bezonningsdiagrammen. Daarbij</p>	<p>Nee</p>
--	--	---	------------

	<p>Alternatief 2: appartementen max 3 bouwlagen, max 10 meter hoog. Onderste woningen (appartementen) tuin grenzend tot het water. Eventueel patiobungalows.</p> <p>Alternatief 3. Twee blokken duplexwoningen. Eén blok langs de singel en een blok schuin tegen de kom van de Ringsloot.</p>	<p>wordt opgemerkt dat in de wintermaanden de zon geen scherpe schaduwvlakken zal werpen doordat het weer gekenmerkt wordt door bewolking, althans een zonlicht divergerende hemelboog. Eerst in de periode begin van de lente (21 maart) tot begin van de herfst (21 september) welke daarvoor als de gangbaar maatgevende periode wordt gezien, zal direct zonlicht toegevoegde waarde hebben omdat in die periode zonlicht juist mag worden verwacht.</p> <p>Daglichttoetreding is onafhankelijk van bebouwing op een aangrenzend maar ander kadastraal perceel (op grond van de bouwverordening). Ook op beperking van uitzicht is al eerder ingegaan. Onderkend wordt dat hier sprake van is, maar die beperking zou evenzeer op grond van het geldende plan op kunnen treden. Op de erfgrans van het te ontwikkelen perceel mag immers 4 meter hoog (goothoogte) gebouwd worden met overschrijding van hellende dakvlakken. Ook uitzicht is voorts geen (verworven) recht. Eengezinswoningen, al naar gelang de positie waar zij zouden komen, zouden bovendien al de aangerode nadelen ook in meer of mindere mate veroorzaken.</p> <p>Waardedaling moet vastgesteld worden aan de hand van een planschadeverzoek. De <i>planologische</i> vergelijking (oud versus nieuw) is daarvoor het uitgangspunt en niet de <i>feitelijke situatie</i> vergeleken met de nieuwe situatie) De verhaalovereenkomst in dit verband, zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan gesloten zijn.</p> <p>Ad alternatieven</p> <p>In algemene zin wordt opgemerkt dat alle 3 de alternatieven reeds bij de Nota Inspraak en vooroverleg zijn ingebracht en van commentaar zijn voorzien.</p> <p>Ad alternatief 1.</p> <p>De veronderstelling dat er nog redelijke schuifruimte in zuidelijke richting is, is niet juist. In het in zuidelijke richting doodlopende deel, moet aan het einde een keerlus gerealiseerd kunnen worden. Voorts liggen daar nog enkele parkeerplaatsen geprojecteerd. De nieuwe kruising in het</p>	<p>Nee</p>
--	--	--	------------

		<p>plangebied vertoont nu al in oost-westelijke richting een wat bajonetachtige verbinding en dat zal daardoor nog meer toenemen, hetgeen vanuit verkeersveiligheidsoogpunt niet wenselijk is. Een groenstrook(je) direct achter de tuinen van de Fazantstraat levert ook geen substantiële meerwaarde op. Zeker niet voor de bewoners van het blok woningen Fazantstraat 64 t/m 46. Laagblijvend groen wordt van daaruit niet gezien, en hoogopschietend groen is pal achter de tuin waarschijnlijk niet gewenst (en op grond van burgerlijk recht niet eens toegestaan). Het bouwblok in zuidoostelijke richting opschuiven is evenmin mogelijk. Dan verengt de weg tot een niet acceptabele maat. Bij de inspraak is overigens opgemerkt dat de huidige inrichting de <i>mogelijkheid</i> biedt van een achterom voor het blokje woningen aan de Fazantstraat, die er nu niet is. Dit veronderstelde (plus)punt blijft onbelicht.</p> <p>Ad alternatief 2 Stedenbouwkundig is hier geen directe aanleiding voor. De onderlinge afstand is op zich voldoende en een onevenredige benadeling qua bezonning doet zich niet voor. Het zou bij deze optie gaan om maximaal 3 appartementen (want de bovenste laag van het noordzuid gericht deel van het appartementengebouw moet wel per lift bereikbaar zijn). Dus daar moet het gebouw nog steeds 4 verdiepingen hoog zijn. De winst zou dus vooral gevonden moeten worden in de verminderde aantasting van privacy, welke “daalt” van 9 appartementen naar 6 appartementen (gerekend vanaf de 2^e laag). Al met al wordt er onvoldoende aanleiding gezien - want geen noemenswaardige winst - om deze optie te effectueren, terwijl er wel drie woningen verloren zouden gaan.</p> <p>Ad alternatief 3 Stedenbouwkundig heeft het schuin geplaatste blok (met duplexwoningen) geen enkele stedenbouwkundige relatie met de omgeving. De stedenbouwkundige verkenning onderstreept dit. Daarnaast wordt “en passant” een geheel nieuw type woning</p>	<p>Nee</p> <p>nee</p>
--	--	--	-----------------------

		geïntroduceerd: “duplexwoningen”. Een gedateerd vlak-naoorlogs woningtype waar geen behoefte aan is. Deze variant heeft daarom geen enkele kans van slagen.	
6	<p>Het verzoek wordt gedaan de grens met de bestemming verkeer in het ontwerpbestemmingsplan langs de uitbouw van Fazantstraat 70 in een rechte lijn door te trekken tot de singel.</p> <p>Dit zal de privacy (beter) waarborgen. Reclamant wil geen directe hinder van de brug ondervinden. Een wijziging van het bestemmingsplan moet een verbetering opleveren. Die wordt nu niet gezien voor het betreffende stukje grond.</p> <p>Een bestemming verkeer i.p.v. wonen voor dit stukje grond zal de interesse tot aankoop wegnemen.</p>	<p>Het betreffende stukje gemeentegrond zal – nu duidelijk is dat dit op generlei wijze benodigd is voor de brug – uit dit bestemmingsplan gehaald worden. Daarmee blijft het binnen het bestemmingsplan Dorp, alwaar het de bestemming “wonen” heeft.</p> <p>Mocht verkoop aan de orde komen, dan heeft het in elk geval een adequate bestemming.</p>	Ja
7	<p>Niet het aantal vrachtauto’s is bepalend voor de indeling in de verschillende bedrijfsmatige activiteiten en daarbij behorende richtafstanden, doch het bedrijfsoppervlak. Bij > 1000 m2 geldt een richtafstand van 100 meter en bij < 1000 m2 geldt een richtafstand van 50 meter, het bedrijf Eigenbrood is 8854 m2. Beduidend groter dus, waardoor een richtafstand van 100 meter geldt. Weliswaar rijden er thans slechts 5 vrachtwagens, maar nu de economie en het wegtransport weer aantrekken, is het goed mogelijk dat het aantal vrachtwagens weer zal worden uitgebreid. Er is dus geen aanleiding van de richtafstand van</p>	<p>**</p> <p>RVV advocaten is van mening dat de transportonderneming Eigenbrood moet worden ingedeeld in “Goederenwegvervoerbedrijven met een bruto vloeroppervlak (bo) van meer dan 1000 m2. Op basis van de tabel in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering is dit een juiste constatering. Abusievelijk is in deze tabel “3.1” vermeld, terwijl in de paragraaf Geluid wel is uitgegaan van milieucategorie 3.2 Echter in de Geluidsparagraaf constateren wij dat de werkelijke omvang van de onderneming, ten opzichte van de maximaal mogelijk omvang zodanig is, dat wij van mening zijn dat de onderneming – in elk geval op dit moment – de milieuhinder veroorzaakt, behorende bij milieucategorie 3.1 Tevens constateren wij dat de onderneming een capaciteit heeft van 30 vrachtwagens en op dit</p>	nee

	<p>100 meter af te wijken. Nu de afstand 60 meter bedraagt, wordt niet voldaan aan de richtafstanden van de VNG. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat een minimale afstand van 100 meter wordt aangehouden.</p>	<p>moment 5 vrachtauto's in bedrijf heeft. Enkele vrachtauto's extra betekent niet dat de onderneming zich direct als een categorie 3.2 onderneming zal gaan manifesteren. Onafhankelijk van deze discussie en de discussie over een omslagpunt wordt geconstateerd dat in de directe omgeving van het bedrijf en het plangebied een bestaande woonwijk aanwezig is. Het bestaande woonhuis Fazantstraat 46 ligt op een afstand van minder dan 55 meter. Deze afstand is korter dan de afstand tussen het bedrijf en het plangebied. Voor de fa. Eigenbrood betekent dit dat de bestaande woning Fazantstraat 46 bepalend is voor de (geluid)voorschriften in het Activiteitenbesluit milieubeheer en dat de realisatie van de woningen in het plangebied niet zal leiden tot extra beperkingen voor dit bedrijf, ook niet - als op enig moment in de toekomst – de maximale capaciteit zal worden benut.</p>	
--	---	--	--

** zie hiervoor de gewijzigde tekst volgens bijlage 1 van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.