



Gemeente Lisse

Nota van beantwoording zienswijzen Nieuw Meerzicht

Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Meerzicht (NL.IMRO.0553.Nieuwmeerzicht-VAX1)

Project Nieuw Meerzicht

60 woningen

16 oktober 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en procedure	4
1.2 Terinzagelegging en ontvankelijkheid	5
1.3 Bevoegdheden bestuur	7
1.4 Leeswijzer	7
1.5 Algemene plantoelichting	8
2. Samenvatting en reactie op ingediende zienswijzen	13
3. Overzicht wijzigingen en Conclusie	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en procedure

In 2012 is begonnen met de planontwikkeling van de locatie Nieuw Meerzicht, voorheen bekend onder Meerzicht fase 1. Dit betreft de locatie van het voormalig Mieloo-terrein gelegen tussen de Gasstraat en de Ringvaart ter hoogte van de Narcissenstraat en Geraniumstraat. Het bedrijventerrein ligt al geruime tijd braak en de op het terrein aanwezige panden staan leeg. Het plangebied is in eigendom van ontwikkelaar Timpaan, die het plangebied wenst te ontwikkelen tot een nieuwe woonwijk met 60 woningen.

De ontwikkeling van Nieuw Meerzicht is op basis van het nu geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin de bestemming wordt gewijzigd naar 'wonen' met bijbehorende voorzieningen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 mei 2019 besloten om het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Meerzicht in procedure te brengen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. De algemene conclusie ten aanzien van de zienswijzen is dat deze op een aantal punten aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Met name zijn de maximale bouwhoogtes verlaagd en afgestemd op het ontwerp van de woningen. Tevens zijn maximale goothoogtes opgenomen zodat vast ligt dat de woningen ook een kap krijgen. Enkele andere geuite bezwaren zijn ongegrond en geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat het gaat om een belangenafweging waarbij de wens een verrommeld bedrijventerrein te herontwikkelen om verdere verloedering te voorkomen en een bijdrage te leveren aan de woningbehoefte is afgewogen tegen de individuele belangen van omwonenden. In paragraaf 1.5 van deze nota worden eerst de belangrijkste uitgangspunten voor de herontwikkeling uiteengezet zodat de beantwoording van de zienswijzen in het kader daarvan begrepen kan worden.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift uitspraak te doen. Beroep kan worden ingediend door een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend dan wel door een belanghebbende die redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend.

Crisis en Herstelwet (CHW)

Gelet op bijlage I, onder 3 van de CHW geldt dat de procedurele bepalingen uit afdeling 2 van de CHW op dit besluit van toepassing zijn. Deze procedurele bepalingen zijn gericht op een, eventueel van toepassing zijnde, versnelling van de procedure, maar gaan uiteraard niet ten koste van de rechtszekerheid.

1.2 Terinzagelegging en ontvankelijkheid

Ter visie legging en zienswijzen

Na publicatie op 3 juni 2019 in de Staatscourant, op 4 juni 2019 in het huis-aan-huis blad, en op de website van de gemeente Lisse en www.ruimtelijkeplannen.nl is, in overeenstemming met artikel 3.8 Wro jo. Afd 3.4 Awb, met ingang 5 juni 2019 tot en met 17 juli 2019 het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Alle stukken waren in te zien op het gemeentehuis in Lisse en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon iedereen zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze indienen.

Ontvankelijkheid

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend (zie bijlagen). De zienswijzen van de reclamanten zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de gemeenteraad ingekomen en derhalve ontvankelijk. De in de zienswijzen geuite bezwaren zijn duidelijk en geven geen aanleiding tot het houden van een hoorzitting voor een nadere toelichting. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW gegevens in de nota geanonimiseerd. Bij de gemeente is bekend wie de zienswijzen hebben ingediend.

In enkele zienswijzen wordt verwezen naar genummerde bouwblokken. Ten behoeve van de leesbaarheid van deze nota zijn de ligging van de blokken op navolgende afbeelding opgenomen.



Afbeelding: bouwblokken

1.3 Bevoegdheden bestuur

De vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, vindt plaats door de gemeenteraad. In deze 'Nota van beantwoording zienswijzen Nieuw Meerzicht' zijn de zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan weergegeven.

1.4 Leeswijzer

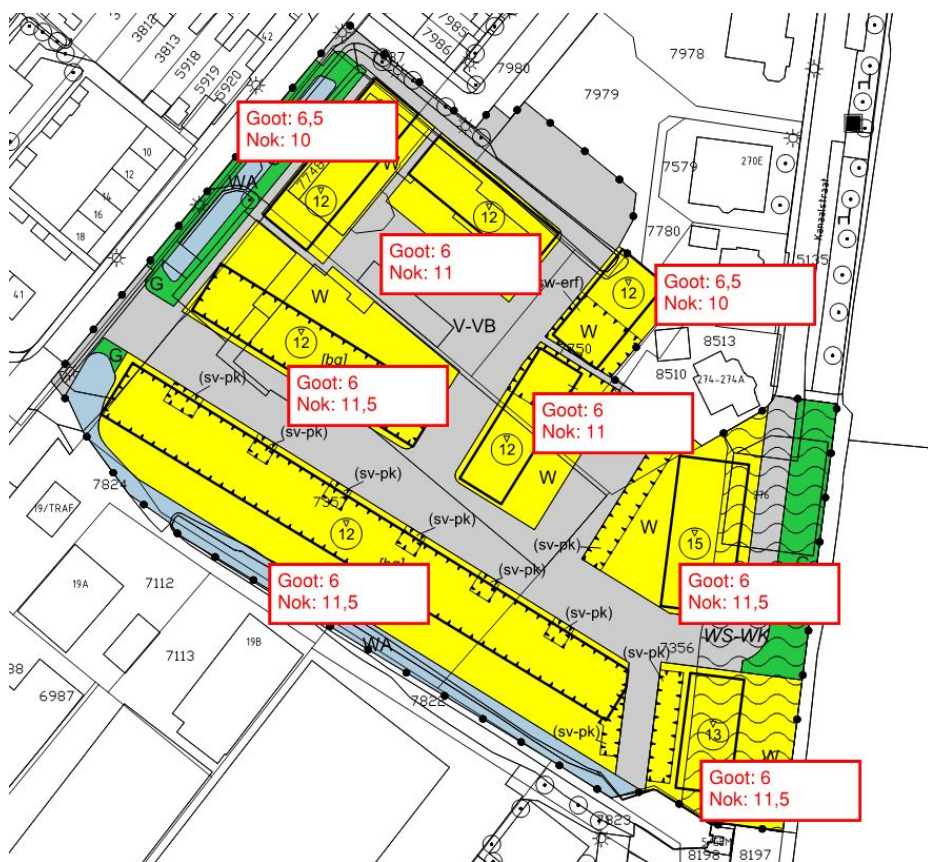
In hoofdstuk 2 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Per grond is aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat de conclusie van deze nota van beantwoording zienswijzen. Hierin is de kern van de reactie weergegeven. Op hoofdlijnen hebben de zienswijzen betrekking op bouwhoogten, verkeer, openbaar groen, openbaar water en speelvoorzieningen. Ter nadere duiding wordt hierna eerst een algemene plantoelichting gegeven op deze onderwerpen. Vervolgens worden de zienswijzen in hoofdstuk 2 per onderwerp behandeld, waarbij zo nodig wordt verwezen naar deze plantoelichting.

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

1.5 Algemene plantoelichting

Bouwhoogten

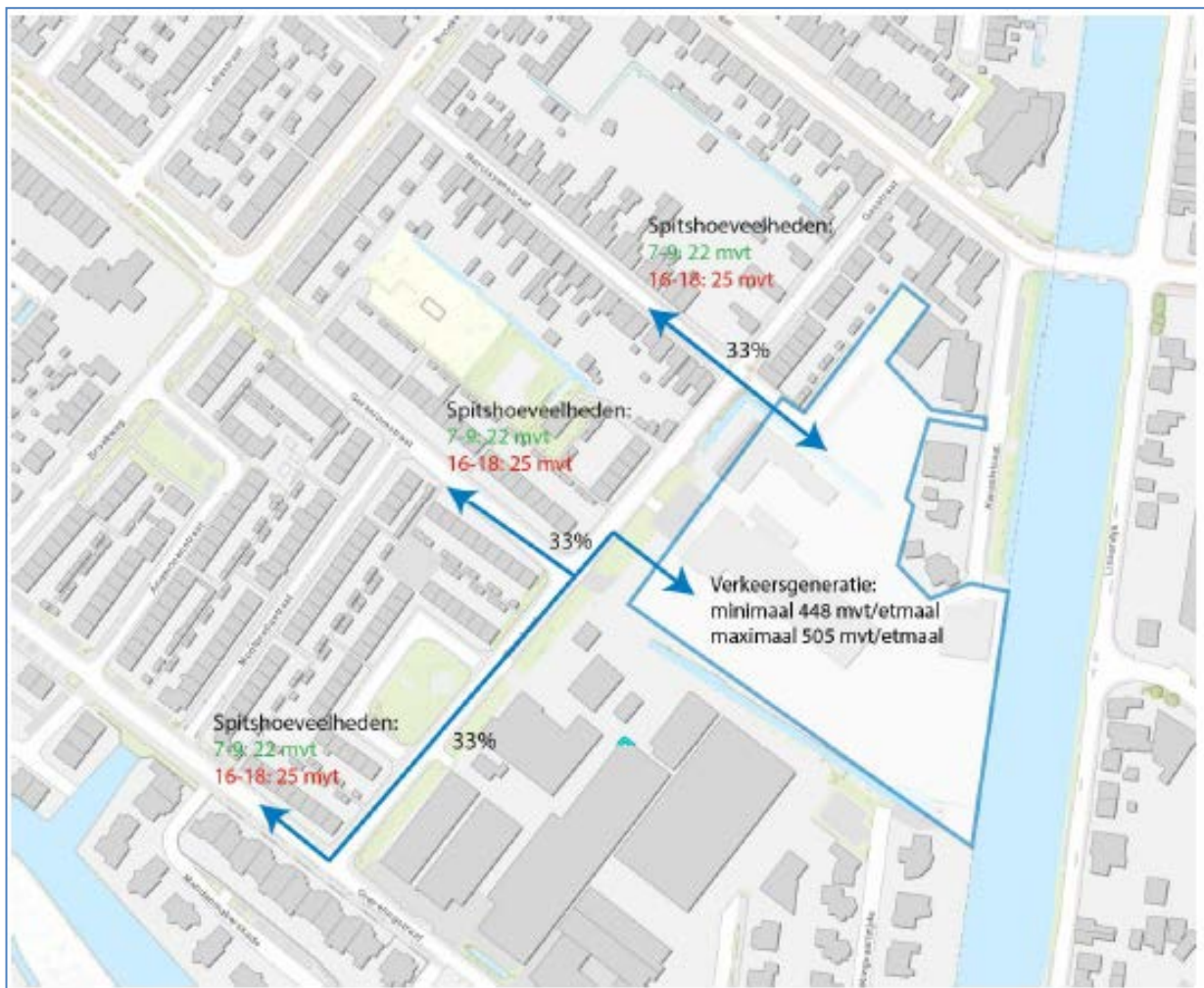
Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan was er nog geen 100% zekerheid over de exacte ontwerpen van de woningen. De woningtypes en het aantal bouwlagen waren wel bepaald, maar om voldoende ontwerpruimte te hebben is in het ontwerp bestemmingsplan enige marge gehouden bij de bouwhoogtes van de diverse bouwblokken. Inmiddels zijn de woningontwerpen verder uitgewerkt en mede vanwege zienswijzen zijn in overleg een aantal bouwhoogtes in het bestemmingsplan hierop aangepast. Dit leidt in alle gevallen tot een verlaging van de bouwhoogte. Tevens is in het bestemmingsplan een maximale goothoogte opgenomen waarmee vastligt dat de woningen ook voorzien worden van een kap. Zie navolgende afbeelding voor de wijzigingen van de bouw- en nokhoogten.



Afbeelding: goot- en nokhoogtes

Verkeer

Uitgangspunt is dat het plangebied Nieuw Meerzicht op twee punten wordt ontsloten op de Gasstraat. Via de Gasstraat verdeelt het verkeer zich vervolgens, naar gelang de gewenste richting via de Geraniumstraat, de Narcissenstraat of de Grevelingstraat. Er zijn en komen geen directe verbindingen voor autoverkeer naar de Kanaalstraat, omdat deze aansluitingen te dicht op de Ringvaartbrug zijn gesitueerd. Gelet op de doorstroming van het verkeer is het niet wenselijk om deze verbinding met de Kanaalstraat te realiseren. Doodlopende wegen in het plangebied worden zoveel mogelijk voorkomen.



Afbeelding: verkeerskundige ontsluiting van het plangebied

Openbaar Groen

Een aantal kwalitatieve uitgangspunten liggen ten grondslag aan het ruimtelijke plan. Met name: 'vergroenen' van de Gasstraat, robuuste groenplekken (geen versnippering van groen) en koppelen van groen en water.

De grotere groenplekken worden op twee plaatsen aan de randen gesitueerd. Aan de oostzijde langs de Ringvaart, en aan de westzijde langs de Gasstraat. Hierdoor is er geen sprake van 'versnipperd' groen en wordt het groen verbonden aan bestaand/opgevaardeerd water.

De Ringvaart aan de oostzijde geeft door de groene begeleiding, het brede water en de lintbebouwing aan de overzijde kwaliteit aan het gebied. Er is nu een relatie tussen het nieuwe woongebied en de kwaliteiten langs de Ringvaart.

Langs de Gasstraat ontstaat het gewenste groene beeld, mede door het water (zie onder 'waterhuishouding') te verbreden en aan twee zijden te voorzien van een groen talud. Het 'vergroenen' van de Gasstraat geeft een kwalitatieve impuls aan zowel de bestaande wijk als de nieuwe wijk.

Het groene karakter van de randen wordt middels een bomenstructuur, samen met laag groen en de juiste erfafscheidingen het plan ingetrokken. Dit gebeurt o.a. met een "bomenlaan" tussen de Gasstraat en de Ringvaart maar ook in het verlengde van de Narcissenstraat door op de juiste plaatsen structurele en waardevolle bomen te plaatsen.



- bomenrij langs Ringvaart
- groen langs de Ringvaart
- vergroening Gasstraat
- bomenlaan als verbinding van groen aan de randen
- bijzondere bomen bij entree woonbuurt
- meer water
- groen/blauw raamwerk
- koppelen van bestaande waterstructuren

Afbeelding: groenstructuur

Waterhuishouding

Het waterplan voorziet in een toename van 597m² water en een robuuste koppeling met bestaande watersystemen. Dit waterplan is in overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland opgesteld en akkoord bevonden. Geconstateerd is dat de twee bedrijventerreinen in de huidige situatie (vrijwel) geheel verhard zijn of waren. Voor de realisatie van het plan is geen watercompensatie nodig. Echter, de wijk waarin het plangebied ligt is tamelijk intensief bebouwd, en het is daarom wenselijk om extra oppervlaktewater te realiseren. Tevens is het wenselijk met bredere watergangen extra waterberging te creëren.

De (huidige) watergangen en het gemaal naar de Ringvaart zorgen voor de afwatering van de achterliggende wijk. Afwatering vindt nu plaats via een lange duikerverbinding met 'kleinere' diameter en diverse hoeken. Door een verbetering van de watergangen alsmede een grote damduiker verbinding wordt een betere afwatering naar het gemaal gecreëerd. Tevens zorgen de brede watergangen voor een verbetering van het waterbergende vermogen van het gebied (tijdelijke berging).

De nieuwe waterstructuur is gebaseerd op koppeling met de bestaande duikerverbinding hoek Gasstraat / Narcissenstraat. De bestaande watergang vanaf Gasstraat naar het gemaal blijft en wordt opgewaardeerd (verbreed naar ca. 6 m.). Aan de westelijke kant wordt de bestaande watergang aan de Gasstraat opgewaardeerd. Deze wordt naar het zuiden toe door getrokken en de koppeling verbeterd. De nieuwe watergang aan de Gasstraat wordt ca. 4,5 m breed. De westelijke watergang (die dus evenwijdig aan de Gasstraat loopt) krijgt aan weerszijden een harde kering.

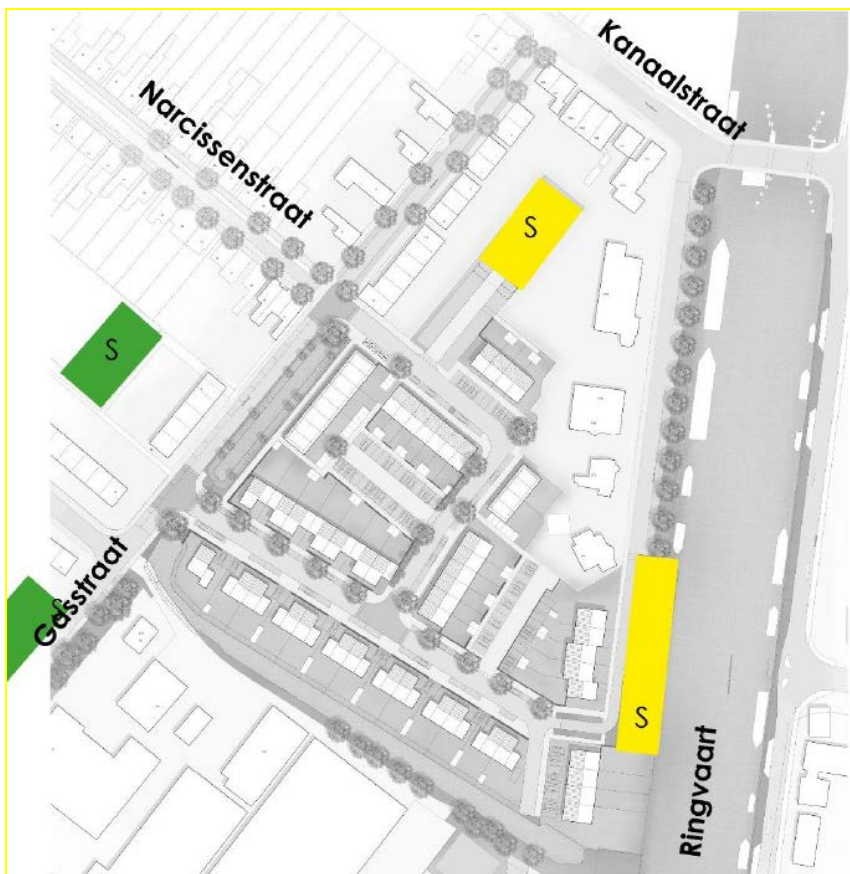
Bij toekomstige ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het plangebied (het aanwezige bedrijventerrein) latere fasen kan een hoofdwatgangsystem verder worden uitgebreid.



Afbeelding: bestaande waterstructuur



Afbeelding: nieuwe waterstructuur



Afbeelding: speelplekken

Spelen

De ontwerpkeuze voor groene plekken aan de randen brengt met zich mee dat de groenlocatie aan de Ringvaart, de enige nieuwe plek voor spelen, van hoge kwaliteit en veilig moet zijn. Met de realisatie van 575m² spelen aan de kade wordt formeel voldaan aan de speelnorm (3%). Het spelen van jonge kinderen langs de Ringvaart is vanuit veiligheid echter geen optimale keuze en alleen geschikt voor de oudere kinderen.

De groenstrook langs de Gasstraat is niet geschikt voor spelen. Het grasveld achter Gasstraat 5-13 is op verzoek van omwonenden in gebruik voor spelen, maar nooit als zodanig ingericht door de gemeente. Met een financiële bijdrage verzorgt de initiatiefnemer in overleg met de direct omwonenden het opwaarderen van deze speelplek.

2. Samenvatting en reactie op van de ingediende zienswijzen

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

Nr.	Zienswijze reclamant 1	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
1.	<p>Verkeer Reclamant maakt zich zorgen over toename van verkeer over de weg langs de woning van reclamant. Deze bestaande weg ontsluit in de huidige situatie alleen een parkeerterreintje, en in het nieuwbouwplan is het één van de twee ontsluitingswegen van de woonwijk.</p> <p>Reclamant stelt voor om de geplande noordelijke toegangsweg aan de Gasstraat doodlopend te maken en toegang te geven tot blok type M20-26 en Blok type P 31-36 (blok 3 en 5 op de afbeelding in de inleiding).</p>	<p>Het verkeer dat in de nieuwe situatie van deze toegangsweg gebruik maakt blijft beperkt tot bestemmingsverkeer van de nieuwe woonwijk. Uit verkeersonderzoek¹ blijkt dat de verkeerstoename tijdens het drukste uur van de spits beperkt blijft tot minder dan 1 motorvoertuig per minuut, gezien over het gehele plan. Verdeeld over de 2 wijkontsluitingswegen komt dat neer op ca. 1 motorvoertuig per 3 minuten extra. Buiten de spits, gedurende het grootste deel van de dag, liggen de aantallen nog lager. Deze aantallen zijn zodanig gering dat dit niet zal leiden tot een onevenredige overlast.</p> <p>Daarnaast wordt opgemerkt dat op basis van het huidige bestemmingsplan de weg ook al gebruikt kan worden als ontsluiting voor een bedrijventerrein. Door onderhavige herziening van het bestemmingsplan verdwijnt de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten te ontplooiën.</p> <p>Het realiseren van een doodlopende weg is niet mogelijk vanwege de noodzaak het plangebied goed bereikbaar te maken voor hulpdiensten met een tweezijdige ontsluiting. Daarnaast is een doodlopende weg niet gewenst omdat de gemeente een efficiënte doorstroming van het verkeer wil realiseren. Doodlopende wegen worden zoveel mogelijk voorkomen.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>

¹ Actualisatie verkeersonderzoek Nieuw Meerzicht in Lisse, Sweco, 3 december 2018

	<p>Reclamant wil een groene strook beplanting met extra bomen tussen de stoep en Gasstraat 13F, om de overlast van drukker verkeer te niet te doen en zodat beter voldaan kan worden aan de bomennorm.</p> <p>De parkeervakken die langs de noordelijke toegangsweg worden gerealiseerd ontnemen voorts het vrije zicht vanuit Gasstraat 13F op de bestaande groenstrook.</p>	<p>De verkeerstoename is beperkt en leidt niet tot een onevenredige overlast (zie hierboven). Er is daarom geen noodzaak tot het aanbrengen van een groenstrook. Voor de bomennorm zie het antwoord onder 1.3.</p> <p>Deze groenstrook ligt ter hoogte van de achtertuin van Gasstraat 13F. De bedoelde langsparkerplaatsen komen in de plaats van deze groenstrook. Zoals onder par. 1.5 omschreven wordt de watergang en groenstrook langs de Gasstraat opgewaardeerd. Gasstraat 13F kijkt hierop uit. Hoewel er geldt dat er geen blijvend recht bestaat op vrij uitzicht, wordt het verlies aan uitzicht op openbaar groen op deze manier gecompenseerd.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>
<p>2.</p>	<p>Water</p> <p>Reclamant verzoekt de bestaande watergang in het noorden van het plan, langs Gasstraat 13F te behouden wat bijdraagt aan een groene uitstraling.</p> <p>Tevens staat in de toelichting dat bestaande watergangen niet gedempt worden, terwijl de watergang langs Gasstraat 13F wel gedempt wordt. Dit leidt tot onduidelijkheid.</p>	<p>Reclamant doelt op de bestaande watergang met groene begeleiding in het verlengde van de Narcissenstraat. Het water wordt ter plaatse gedempt teneinde een goede verkeerskundige ontsluiting op plan Nieuw Meerzicht te kunnen realiseren en tevens voldoende parkeervakken te realiseren.</p> <p>Er is bij de inrichting van Nieuw Meerzicht gekozen voor een robuuste groen- en waterstructuur. Er komen daarom nieuwe watergangen en bestaande worden verbreed. Deze watergangen hebben daardoor een grotere belevingswaarde en dragen ook meer en beter bij aan een efficiënte afwikkeling van regenwater (zie onder par. 1.5). Onder deze omstandigheden is het daarom legitiem om plaatselijk een watergang te dempen. Voor het behoud van groene uitstraling zie onder 1.1.</p> <p>De betreffende passage in de toelichting over watergangen (pagina 78) wordt aangepast, zodanig dat duidelijk wordt dat de noordelijk gesitueerde watergang wordt gedempt.</p>	<p>Nee</p> <p>Ja, de betreffende passage wordt verduidelijkt.</p>

	<p>Reclamant verzoekt om de Bebo-woningen 8 t/m 19 (blok 2 op de afbeelding in de inleiding) op te schuiven in zuidelijke richting waardoor de bestaande watergang langs Gasstraat 13F kan worden behouden en er meer licht en ruimte is tussen Gasstraat 13F en de nieuwe woningen.</p>	<p>De afstand van de Bebowoningen tot de betreffende woning aan de Gasstraat bedraagt ca. 11 m hetgeen een acceptabele afstand is binnen stedelijk gebied; er is daarom geen noodzaak een grotere afstand aan te houden. Daarnaast bevinden binnen dezelfde afstand van de woning van reclamant zich reeds meerdere woningen.</p>	<p>Nee</p>
<p>3. Groen</p>	<p>In de toelichting staat dat niet voldaan wordt aan de bomennorm; door extra bomen te realiseren aan de Gastraat kan dit wel. Reclamant stelt voor om extra bomen mogelijk te maken door het toevoegen van een groenstrook tussen stoep en de weg ter hoogte van Gasstraat 13F (zie onder 1.1.).</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan werd bij het berekenen van de bomennorm nog uitgegaan van 64 in plaats van 60 woningen. Dit is aangepast aan het juiste aantal woningen. Dit betekent dat er op grond van de bomennorm geen 39 maar 36 bomen gerealiseerd moeten worden. De ideale verdeling hiervoor bestaat uit 24 functionele bomen, 10 structuurbomen en 2 waardevolle bomen. In het plan zijn 35 bomen opgenomen bestaande uit 17 functionele bomen, 15 structuurbomen en 3 waardevolle bomen. Er worden volgens de bomennorm 7 functionele bomen te weinig gerealiseerd maar 5 structuurbomen en 1 waardevolle boom te veel. Per saldo betekent dit een tekort van 1 boom, maar vindt wel realisatie plaats van meer bomen van een hogere categorie (hogere kwaliteit). Er is sprake van een minimale afwijking van de bomennorm waarbij het tekort kwalitatief wordt gecompenseerd omdat er meer structuurbomen en waardevolle bomen worden gerealiseerd. Onder deze omstandigheden wordt gemotiveerd afgeweken van de bomennorm.</p>	<p>Ja, de berekening van de bomennorm wordt aangepast.</p>
<p>4. Bouwhoogte</p>	<p>Reclamant stelt voor om de hoogte van de Bebo-woningen aan de Gasstraat gelijk te stellen met de hoogte van de bestaande woningen aan de Gasstraat, zodat deze beter passen in het straatbeeld en er minder overlast is voor de bewoners; de voorgenomen bouwhoogtes zouden niet passen in straat- en bebouwingsbeeld.</p>	<p>Qua typologie sluiten de nieuwe Bebo-woningen (blok 2 op pagina 6) aan bij de bestaande woningen aan de Gasstraat; ze zullen namelijk bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De bestaande woningen zijn ca. 10 m hoog bij een goothoogte van ca. 6 m. De nieuwe woningen worden</p>	<p>Ja, de bouwhoogten worden aangepast; er worden tevens goothoogten opgenomen.</p>

		<p>maximaal 10 m hoog bij een goothoogte van maximaal 6,5 m (zie ook alinea 1.5).</p> <p>Wel wordt opgemerkt dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan er nog geen 100% zekerheid was over het exacte ontwerp van de woningen. Om die reden was een ruime bouwhoogte aangehouden en geen maximale goothoogte opgenomen. Inmiddels is de zekerheid er wel en is het bestemmingsplan mede gelet op de zienswijzen hierop aangepast. Zie onder wijzigingen: i.c. is de maximale goothoogte van de Bebowoningen op 6,5 m gezet en de maximale bouwhoogte op 10 m. Hiermee wordt een nog betere stedenbouwkundige inpassing geborgd in het bestemmingsplan en zijn er geen onevenredige effecten op het woon- en leefklimaat van reclamant.</p>	
5.	<p>Schaduwwerking Reclamant vreest dat door de te hoge bebouwing er zonlicht wordt ontnomen ter plaatse van het woonperceel Gasstraat 13F.</p>	<p>Uit een bezonningsstudie, toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan, blijkt dat er enige schaduwwerking ontstaat op het perceel van reclamant als gevolg van het bestemmingsplan. Dit is alleen in het voor- en najaar wanneer de zon op zijn laagst staat, en vindt alleen plaats op enig moment in de middag. Er treedt daarmee een klein negatief effect op. Wanneer de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden benut is de toename van slagschaduw op het woonperceel van reclamant beperkt. Dit betreft dit een zodanig klein negatief effect dat er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat.</p>	<p>Ja, bezonningstudie wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.</p>

Nr.	Zienswijze reclamant 2	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
1.	<p>Bouwhoogte en situering bouwblokken</p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen maximale bouwhoogte van 12 meter van de bouwblokken 2 en 3 en het uitzonderen daarvan van ondergeschikte bouwonderdelen. Daarnaast maakt reclamant bezwaar tegen de situering van de bouwblokken 2 en 3 op een dergelijk korte afstand van reclamant. Het bestemmingsplan houdt voor de woning van reclamant een verslechtering in ten opzichte van het huidig bestemmingsplan, temeer wanneer ook de uitzonderingsregel ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen daarbij wordt betrokken. Alsmede de korte afstand tot de woning, het vrije uitzicht, inbreuk op privacy en vermindering van lichtinval. De maximale bouwhoogte leidt i.c.m. de afstand tot de woning van reclamant tot verlies aan privacy, zonlichttoetreding. Dit leidt tot waardedaling van de woning. Reclamant stelt voor bouwblokken 2 en 3 een maximale bouwhoogte van 8 m voor, vergelijkbaar met de woningen in de directe omgeving.</p>	<p><i>Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing</i></p> <p>Het plan voorziet in het realiseren van woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. Dit is een stedenbouwkundige maatvoering die niet ongebruikelijk is in stedelijk gebied en op meerdere plaatsen in Lisse voorkomt. De nieuwe woningen zijn niet zodanig hoger dan de bestaande woningen dat een onevenwichtig straat- en bebouwingsbeeld ontstaat. Qua typologie sluiten de woningen in blok 2 aan bij de woningen aan de Gasstraat; ze zullen namelijk bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De bestaande woningen zijn ca. 10 m hoog bij een goothoogte van ca. 6 m. De nieuwe woningen worden maximaal 10 m hoog bij een goothoogte van maximaal 6,5 m. Hiermee wordt een nog betere stedenbouwkundige inpassing geborgd in het bestemmingsplan en zijn er geen onevenredige effecten op het woon- en leefklimaat van reclamant.</p> <p>Wel wordt opgemerkt dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan er nog geen 100% zekerheid was over het exacte ontwerp van de woningen. Om die reden was een ruime bouwhoogte aangehouden en geen maximale goothoogte opgenomen. Inmiddels is de zekerheid er wel en is het bestemmingsplan mede gelet op de zienswijzen hierop aangepast. Zie onder wijzigingen: i.c. is de maximale goothoogte van de Bebo-woningen op 6,5 m gezet en de maximale bouwhoogte op 10 m.</p> <p>Er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing en er wordt voldoende afstand aangehouden tot omliggende woningen, met voor stedelijk gebied gebruikelijke maatvoeringen.</p>	Nee

		<p><i>Lichtinval/schaduwwerking</i> Uit een bezonningsstudie, toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan, blijkt dat geen schaduwwerking ontstaat op het perceel van reclamant als gevolg van het bestemmingsplan.</p> <p><i>Vrij uitzicht</i> Hoewel in het algemeen geldt dat er geen sprake is van blijvend recht op vrij uitzicht, is de gestelde verslechtering beperkt. De afstand van het woonperceel Gasstraat 13E tot de bouwblokken 2 en 3 is meer dan 17 meter. Deze afstand is in stedelijk gebied meer dan voldoende om een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren. Daarnaast bevinden binnen dezelfde afstand van de woning van reclamant zich reeds meerdere woningen.</p> <p><i>Privacy</i> In het Burgerlijk Wetboek wordt aangegeven aan welke verplichtingen de bebouwing etc. moet voldoen om het woongenot tussen burens te waarborgen. In Artikel 50 van dit wetboek wordt aangegeven dat binnen een erfgrans van 2 meter geen vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. De toekomstige bebouwing met vensters en balkon worden op ruim meer dan deze 2 meter gerealiseerd waardoor voldaan wordt aan de vereisten die de wet stelt. Van onevenredige aantasting van de privacy is daarom geen sprake.</p> <p><i>Uitzonderingsregel</i> Het is gebruikelijk om in bestemmingsplannen een uitzonderingsregel op te nemen omdat op voorhand niet altijd voorzien kan worden waar op detailniveau een aanpassing van de woning bouwkundig of anderszins</p>	<p>Ja, bezonningsstudie wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Ja, de uitzonderingsregel voor liftschachten wordt geschrapd.</p>
--	--	---	--

		<p>noodzakelijk is waardoor bouwregels worden overschreden. Bovendien gaat het om ondergeschikte bouwdelen. Wel wordt de uitzonderingsregel voor liftschachten geschrapt omdat vrij zeker vaststaat dat deze er niet komen.</p> <p><i>Waardedaling</i> De vraag of sprake is van waardedaling valt buiten de bestemmingsplanprocedure. Hiervoor kan een planschadeverzoek ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p>	Nee
2.	<p>Verkeer Reclamant heeft er bezwaar tegen dat voor de verkeersafwikkeling gebruik gaat worden gemaakt van de huidige ontsluitingsweg van de parkeerplaats langs Gasstraat 13F. Het wijzigen van de bestemming van het achtergelegen gebied heeft gevolgen voor de functie van deze weg. De extra verkeersbelasting die hier verwacht wordt, leidt volgens reclamant tot geluidoverlast en aantasting van het woongenot. Er zijn volgens reclamant alternatieven voor de verkeersontsluiting via bijvoorbeeld de Ringvaartzijde of de Kanaalstraat of een locatie op grotere afstand van de Gasstraat 13A-F.</p>	<p>Het verkeer dat in de nieuwe situatie van de toegangsweg gebruik maakt blijft beperkt tot bestemmingsverkeer; uit verkeersonderzoek² blijkt dat de verkeerstoename tijdens het drukste uur van de spits beperkt blijft tot minder dan 1 motorvoertuig per minuut, gezien over het gehele plan. Verdeeld over de 2 wijkontsluitingswegen komt dat neer op ca. 1 motorvoertuig per 3 minuten extra. Buiten de spits, gedurende het grootste deel van de dag, liggen de aantallen nog lager. Deze aantallen zijn zodanig gering dat dit niet zal leiden tot een onevenredige overlast.</p> <p>Daarnaast wordt opgemerkt dat op basis van het huidige bestemmingsplan de weg ook al gebruikt kan worden als ontsluiting voor een bedrijventerrein. De verkeerstoename als gevolg van het wijzigen van de bestemming van het achtergelegen gebied (van Bedrijven naar Wonen) is dus relatief.</p> <p>In combinatie met het toekomstige snelheidsregime van 30km/h, zal dit niet zal leiden tot een onevenredige geluidoverlast. Dit volgt uit verricht akoestisch onderzoek³</p>	Nee

² Actualisatie verkeersonderzoek Nieuw Meerzicht in Lisse, Sweco, 3 december 2018

³ Akoestisch onderzoek wegverkeer Nieuwe Meerzicht, SAB, 25 maart 2019

		naar de nieuwe woningen (toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan), waar de toename aan verkeer als gevolg van het plan Nieuw Meerzicht verwerkt is in het rekenmodel. De geluidwaarden op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt niet meer dan 51 dB, hetgeen ruimschoots lager is dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting (63 dB).	
3. Parkeren	Reclamant maakt bezwaar tegen de onvoldoende parkeer capaciteit binnen het plan en de compensatie van het benodigd aantal parkeerplaatsen buiten de plangrenzen van het plan. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt binnen dit ontwerpbestemmingsplan niet gerealiseerd. Het plan is daardoor niet uitvoerbaar.	Er is sprake van een sluitende parkeerbalans. Waar reclamant waarschijnlijk op doelt is dat 1 parkeerplaats buiten de grenzen van het nieuwe ontwerpbestemmingplan wordt gerealiseerd; ter plaatse van de bestaande parkeer koffer achter Gasstraat 13A-F. Ten onrechte wordt echter gesteld dat er sprake is van compensatie buiten de plangrenzen van het plan. Van toepassing is de Beleidsregel parkeernormen 2019 Lisse. Onder par. 3.1. is daarin gesteld dat het uitgangspunt is dat het benodigd aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd "op het terrein dat bij het project hoort". Zowel de bestaande parkeer koffer als het bestaande speelveldje achter Gasstraat 13A-F vallen binnen de plangrenzen van het project. Als gevolg van het bouwplan is er in beide gevallen noodzaak tot herinrichting. Dat hiervoor geen planologische maatregel nodig is, en derhalve als zodanig niet is meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, doet hierbij niet ter zake. Alle benodigde parkeerplaatsen worden dus binnen de plangrenzen van het project gerealiseerd, waarvan één parkeerplaats buiten de bestemmingsplangrens gesitueerd is.	Nee
	Reclamant stelt dat de compensatie van de parkeerplaatsen ten koste gaat van de kwaliteit van de bestaande speelvoorziening, terwijl de druk op deze voorziening alleen	Naast de parkeervraag vanuit de nieuwbouw, verdwijnen er 3 bestaande parkeerplaatsen door verlenging/doortrekken van de huidige toegangsweg van de parkeer koffer achter	Nee

	<p>maar toeneemt door uitbreiding van het aantal woningen. In het ontwerpbestemmingsplan is immers geen uitbreiding van speelvoorzieningen opgenomen.</p>	<p>Gasstraat 13 A-F. Deze 3 parkeerplaatsen worden samen met 1 parkeerplaats t.b.v. de nieuwbouw (zie hierboven) aangelegd in het verlengde van de bestaande parkeercoffer, ter plaatse van het bestaande speelveldje. Hiervoor is gekozen zodat deze parkeerplaatsen dichtbij de woningen van de Gasstraat 13 A-F worden gerealiseerd. Deze woningen maken in de huidige situatie het meest gebruik van deze parkeerplaatsen. Daarnaast is volgens het geldende bestemmingsplan, ter plaatse van de het grasveld in het verlengde van de parkeercoffer, het mogelijk om hier parkeerplaatsen te realiseren.</p> <p>Het ruimtebeslag van deze 4 parkeerplaatsen is beperkt, en gaat in die zin niet ten koste van de functionaliteit van het speelveld. In het plan worden nieuwe speelvoorzieningen gerealiseerd, zodanig dat ruimschoots voldaan wordt aan het speelruimtebeleid van de gemeente (zie par. 1.5), ook na saldering van het beperkte verlies aan bestaande speelruimte. Bovendien wordt de bestaande speelvoorziening achter Gasstraat 13A-F kwalitatief verbeterd. De initiatiefnemer geeft een geldelijke bijdrage die in overleg met omwonenden wordt geïnvesteerd.</p>	
<p>4.</p>	<p>Water</p> <p>Reclamant heeft bezwaar tegen het niet opnemen van een bestaande watergang aan de noordzijde van het plangebied omdat deze een belangrijke functie heeft. Reclamant stelt dat het aspect water onvoldoende is onderbouwd om te kunnen concluderen dat dit aspect geen belemmering vormt voor het ontwerpbestemmingsplan. Het bezwaar richt zich op 3 aspecten:</p> <p><i>Grondwatersituatie</i></p> <p>De watergang vervult een belangrijke functie bij de regulering van het grondwater. Het gebied staat reeds bekend als een gebied met hoog risico op</p>	<p>Het waterniveau in het oppervlaktewater / de watergangen in de wijk Meerzicht wordt op peil gehouden door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Aan de zuidzijde (t.p.v. de Ringvaarzijde) is een gemaal aanwezig die de bemaling verzorgt voor het achterliggende gebied naar de Ringvaart. Dit gemaal houdt daarbij het aangrenzende water op een niveau van -1.65 m NAP.</p> <p>Nabij het gebied (in de Narcissenstraat en de Geraniumstraat) zijn peilbuizen geplaatst die de grondwaterstand continu monitoren. Hierin zijn fluctuaties te zien, alsmede een verschil in tussen de zomer- en</p>	<p>Nee</p>

	<p>grondwateroverlast. Reclamant verwacht meer overlast door een te hoge dan wel een te lage grondwaterstand. Dit kan gevolgen hebben voor de gebruiksfunctie van de omliggende percelen.</p>	<p>wintersituatie. In de wintersituatie ligt het grondwaterpeil hoger dan in dan in de zomersituatie. Voor de dichtstbijzijnde peilbuis in de Narcissenstraat is dit gemiddeld ca. -0,90 m NAP (ca. 70cm onder maaiveldniveau). In de extreem droge zomer van 2018 is een laagste stand gemeten van ca. -1,50 m NAP (ca. 1,3 m onder het maaiveld).</p> <p>In samenspraak met adviseurs (adviseur water en hydrologie) is de huidige en toekomstige situatie beschouwd. Tevens is gekeken of er ter plaatse van de huidige (noordelijke) watergang voorzieningen getroffen moeten worden. Op basis van beschikbare gegevens in de buurt (aanwezige peilbuizen geplaatst door Wareco in opdracht van gemeente) is aannemelijk dat het grondwaterniveau niet lager zal komen dan het peil van de watergang(en). Infiltratie (bijvoorbeeld met infiltratiebuis) zal daarmee niet werken. Immers het niveau van de infiltratiebuis ligt te laag om te kunnen infiltreren en zal eerder werken als drainage. Omdat de watergang naar verwachting geen infiltrerende werking heeft (op basis van huidige waterpeil zal de sloot eerder een afwaterende werking hebben) zal het dempen van de sloot dan ook niet leiden tot een verlaging van de grondwaterstand nabij het perceel van reclamant.</p> <p>Een eventuele (tijdelijke) verhoging van de grondwaterstand zou wel plaats kunnen vinden. De afstand tussen de woning/tuin van reclamant en de nieuwe watergang wordt iets groter. Om te zorgen dat er na oplevering van het plan geen verslechtering van de grondwatersituatie plaatsvindt wordt de komende periode in de directe nabijheid de grondwaterstand aanvullend gemonitord. Mocht er vanuit de monitoring een aanleiding zijn om het grondwaterniveau te verlagen (of te infiltreren) dan kan er (tot en met het moment van woonrijp maken rond eind 2021) besloten worden om extra drainage aan te brengen in/rondom het</p>	
--	---	--	--

	<p><i>Water aan- en afvoer</i> De watergang vervult een functie bij zowel de aan- als afvoer van water. Al het oppervlaktewater wordt in het plan geconcentreerd aan de west- en zuidzijde van het plan. Het perceel van reclamant wordt gezien de relatief lage ligging gevoeliger voor wateroverlast.</p> <p><i>Beleving</i> De te dempen watergang wordt met zijn oevers beleefd als groene ruimte. Compensatie in andere delen van het plangebied, veelal gelegen achter woningen, doet aan de belevingswaarde geen recht.</p>	<p>weg-cunet. Het weg-cunet bevindt zich deels op de plaats van de huidige watergang. Met extra drainage kan de (tijdelijke) verhoging van het grondwater sneller afvloeien naar het oppervlaktewater.</p> <p>Aangrenzend aan het kavel van reclamant zal de bestaande weg c.q. de parkeerplaats gehandhaafd blijven. De huidige weg (in verlengde van Narcissenstraat) wordt doorgetrokken. Met deze uitbreiding worden extra straatkolken aangebracht. Samen met een verbetering van de watergangen alsmede een toename van het waterbergend vermogen kan neerslag afvloeien naar de (nieuwe) watergang. Op basis van de huidige uitwerking van het plan is er geen aanleiding om extra wateroverlast op het perceel van reclamant te verwachten.</p> <p>Ten aanzien van de belevingswaarde van de huidige sloot is er in de stedenbouwkundige uitwerking bewust gekozen voor de huidige opzet. Daarmee wordt het huidige noordelijke deel van de watergang opgeheven. Dit stuk van de watergang ligt nabij de achterzijde van de woning van reclamant alsmede grenst aan en het aangrenzende parkeerveld. Er is beperkte directe belevingswaarde vanuit de woning van reclamant op de watergang.</p> <p>In de stedenbouwkundige opzet is besloten te kiezen voor robuustere groen- en waterstructuur. In het samenspel tussen stedenbouwkundige, gemeente en ontwikkelaar is gekozen voor een heldere opzet en qua water- en groenstructuur. De nieuwe watergangen alsmede de bestaande watergang aan de Gasstraat en aan de zuidzijde worden verbreed. Watergangen en groene oevers worden aan de randen van het plangebied gerealiseerd. Deze "nieuwe" watergangen geven daardoor een grotere belevingswaarde. Deze belevingswaarde en kwaliteit is</p>	
--	--	--	--

		daarmee een verbetering voor zowel de nieuwe wijk als voor de omliggende straten.	
--	--	---	--

Nr.	Zienswijze reclamant 3	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
1.	<p>Bouwhoogte</p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte van de bouwblokken 7 en 8, met name blok 8 (maximale bouwhoogte 13 m). Reclamant verwijst naar het beeldkwaliteitsplan en de toelichting waarin onder meer staat de bebouwing moet aansluiten op de naast gelegen bebouwing en zorgvuldig wordt ingepast. Reclamant verzoekt om voor bouwblok 8 een maximale bouwhoogte van 11 meter te bepalen.</p>	<p>Langs de Ringvaart is de schaal van de bebouwing ter plaatse wat groter dan elders in het dorp. De ligging aan de Ringvaart maakt voorts dat een wat grotere maatvoering stedenbouwkundig acceptabel is. De geplande bebouwing sluit daardoor aan bij de omgeving en wordt zorgvuldig ingepast.</p> <p>Wel wordt opgemerkt dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan er nog geen 100% zekerheid was over het exacte ontwerp van de woningen. Om die reden was een ruime bouwhoogte aangehouden en geen maximale goothoogte opgenomen. Inmiddels is de zekerheid er wel en is het bestemmingsplan mede gelet op de zienswijzen hierop aangepast. Zoals tevens in paragraaf 1.5 toegelicht is de maximale goothoogte van de woningen in blok 8 op 6 meter gezet en de maximale bouwhoogte op 11,5 meter. Hiermee wordt nagenoeg voldaan aan de wens van reclamant. Hiermee wordt voorts een nog betere stedenbouwkundige inpassing geborgd in het bestemmingsplan en zijn er geen onevenredige effecten op het woon- en leefklimaat van reclamant.</p>	<p>Ja, de maximale goot- en bouwhoogten worden aangepast.</p>
2.	<p>Woningtypen</p> <p>Reclamant merkt op dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (pagina 21) het volgende wordt geschreven: 'Langs de Ringvaart komen statige vrijstaande woningen die de historische woningen ten noorden van de meer recente woningen ten zuiden verbinden' en dat dit niet overeenkomst met het beeldkwaliteitsplan waaruit blijkt dat er geen vrijstaande maar geschakelde woningen worden gerealiseerd langs de Ringvaart.</p>	<p>Reclamant heeft dit juist opgemerkt. De tekst in de toelichting waarin wordt gesproken over vrijstaande woningen langs de Ringvaart is foutief. Het plan betreft enkel geschakelde woningen langs de Ringvaart. De betreffende tekst in de toelichting wordt aangepast, het woord 'vrijstaande' zal komen te vervallen.</p>	<p>Ja, de toelichting zal hierop worden aangepast.</p>

Nr.	Zienswijze reclamant 4	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
1.	<p>Verkeer</p> <p>Reclamant maakt bezwaar dat de wijze waarop de verkeersafwikkeling plaats zal vinden planologisch niet is geborgd. Het verlengde van de Kanaalstraat is conform het Beeldkwaliteitsplan alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Op grond van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is het echter ook mogelijk om de verlengde Kanaalstraat open te stellen voor auto's.</p>	<p>Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is altijd geweest dat extra verkeersbewegingen voor autoverkeer in het verlengde van de Kanaalstraat niet worden toegestaan. Het bezwaar van reclamant betreft een uitvoeringsaspect; verkeersmaatregelen hoeven niet in een bestemmingsplan te worden opgenomen. Wel is ter verduidelijking ter plaatse een aanduiding langzaam verkeer opgenomen waarmee planologisch geborgd wordt dat hier geen autoverkeer mag komen, behoudens hulpdiensten.</p>	<p>Ja, er wordt een aanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen op de verbeelding; in de regels wordt geregeld dat hier alleen langzaam verkeer is toegestaan.</p>
2.	<p>Akoestisch onderzoek</p> <p>In het akoestisch onderzoek had de wijze van ontsluiten via de Kanaalstraat (zie hierboven) meegenomen moeten worden, alsook de verkeersveiligheid en intensiteit.</p> <p>De woning van reclamant is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek en er heeft geen onderzoek plaatsgevonden of sprake is van een reconstructie van de weg.</p>	<p>Er zal geen ontsluiting plaatsvinden via de Kanaalstraat en nu tevens een aanduiding langzaam verkeer is opgenomen (zie hierboven) is er geen noodzaak dit te onderzoeken.</p> <p>Nu er aan de Kanaalstraat geen autoverkeer mag komen en dit ook geregeld is in het bestemmingsplan (zie boven) is er geen noodzaak akoestisch onderzoek te verrichten. Het snelheidsregime in het nieuwbouwplan blijft beperkt tot 30km/h en daarom is er gelet op artikel 74, lid 2 Wet geluidhinder geen sprake van een reconstructie van een weg. Uit de Wet geluidhinder volgt voorts dat slechts voor nieuw geprojecteerde woningen akoestisch onderzoek nodig is wanneer deze zijn gelegen binnen de onderzoekszone van wegen. Bestaande woningen hoeven dus niet betrokken te worden in het onderzoek.</p> <p>De geluidwaarden op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt niet meer 51 dB, hetgeen ruimschoots lager is dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting (63 dB). De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen leidt derhalve niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat vanwege wegverkeerslawaaï. Dit volgt uit verricht akoestisch</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>

		<p>onderzoek⁴ naar de nieuwe woningen (toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan), waar de toename aan verkeer als gevolg van het plan Nieuw Meerzicht verwerkt is in het rekenmodel. Met het oog op goede ruimtelijke ordening, zijn in het onderzoek naar verkeerslawaaai tevens de 30 km/h wegen meegenomen.</p> <p>Gelet op de vergelijkbare ligging van de bestaande en nieuwe woningen ten opzichte van de onderzochte wegen, kan logischerwijs de conclusie worden getrokken dat ook bij de bestaande woningen de geluidbelasting op de gevels niet leidt tot een onacceptabel woon- en leefklimaat vanwege wegverkeerslawaaai.</p>	
3.	<p>Milieu Volgens reclamant zijn de natuurwaarden onvoldoende onderzocht op basis van onderstaande zaken:</p> <p><i>Vleermuisonderzoek</i> Indiener meent dat 3 veldbezoeken naar vleermuizen moeten worden uitgevoerd in de periode 15 mei tot en met 15 juli met een tussenperiode van 30 dagen. Het Nader onderzoek Wet natuurbescherming, Nieuw Meerzicht, SAB, 9 november 2018 naar vleermuizen voldoet niet aan het Vleermuisprotocol 2017 omdat er in plaats van 30 dagen, een tussenperiode van 1 dag is aangehouden tussen het 1e en 2e bezoek. Er is daarbij ten onrechte niet gemotiveerd waarom dit gerechtvaardigd was.</p>	<p>Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig het Vleermuisprotocol 2017. De constatering dat 3 veldbezoeken moeten worden uitgevoerd in de periode 15 mei tot en met 15 juli is onterecht. Het Vleermuisprotocol schrijft per vleermuissoort 2 veldbezoeken voor in die periode. Voor sommige soorten geldt dat daarvan ten minste één bezoek in de ochtend moet worden uitgevoerd. Mogelijk is over het aantal bezoeken verwarring ontstaan omdat op 30 mei in de avond en op 1 juni in de ochtend een bezoek is afgelegd. Dit is gedaan om zowel een avond- als een ochtendbezoek uit te voeren. Omdat ook een veldbezoek is uitgevoerd op 2 juli, wordt voldoen aan de eisen uit het Vleermuisprotocol 2017: 2 veldbezoeken in de periode 15 mei tot en met 15 juli. De zienswijze vormt geen aanleiding te twifelen aan de juistheid van de resultaten van het onderzoek.</p>	Nee

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeer Nieuwe Meerzicht, SAB, 25 maart 2019

	<p><i>Onderzoek beschermde soorten</i> Er is geen zorgvuldig onderzoek gedaan naar insecten, reptielen, vissen en amfibieën, aangezien de conclusie dat deze soorten niet te verwachten zijn slechts is gebaseerd op literatuur- en bureauonderzoek.</p> <p>Er is ten onrechte geen nader onderzoek verricht naar insecten, reptielen, vissen en amfibieën, wat mede gezien het dempen van een watergang van belang is. Bij de uitvoering van dergelijke werkzaamheden kunnen ook (algemene en /of beschermde) soorten worden gedood.</p> <p><i>Ontheffing Wet natuursbescherming</i> In de verleende ontheffing Wet natuursbescherming van 24 april 2019 (vanwege de schade die ontstaat voor vleermuizen), is opgenomen dat de sloopwerkzaamheden buiten de meest kwetsbare periode voor vleermuizen van 1 november tot 1 april moeten worden uitgevoerd. Indiener betwijfelt of aan deze voorwaarde wordt voldaan.</p>	<p>Uit de Quicksan natuur Lisse, Meerzicht, opgesteld door SAB, d.d. 26 oktober 2017 blijkt dat op 17 oktober 2017 een ecooloog het plangebied en de directe omgeving heeft verkend. Het doel van het veldbezoek is de geschiktheid van het plangebied voor beschermde soorten te beoordelen. De conclusie dat beschermde insecten, reptielen, vissen en amfibieën niet te verwachten zijn, is getrokken op basis van zowel het veldbezoek als literatuur- en bureauonderzoek. De zienswijze vormt geen aanleiding te twijfelen aan de juistheid van de resultaten van het onderzoek.</p> <p>Ter plaatse van de Gasstraat 15F wordt een watergang deels gedempt. Daarbij komt 150 m3 verontreinigd bagger vrij (zie Brief IDDS aan Timpaan, d.d. 3 mei 2019). Vanwege de verontreinigde waterbodem en de conclusie dat er geen beschermde insecten, reptielen, vissen en amfibieën in het plangebied te verwachten zijn (uit de Quicksan natuur) is nader onderzoek naar deze soorten niet noodzakelijk. Om te voorkomen dat aanwezige soorten kunnen worden geschaad tijdens de werkzaamheden moet men zich houden aan de zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Dit is beschreven in de Quicksan natuur en de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming. De zienswijze vormt geen aanleiding nader onderzoek te laten uitvoeren naar insecten, reptielen, vissen en amfibieën.</p> <p>Zoals indiener zelf aangeeft is reeds met de sloop van de bebouwing begonnen. Indiener heeft niet aannemelijk gemaakt dat de sloop niet voltooid kan zijn voor 1 november 2019, zodat er geen reden is daaraan te twijfelen. De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
--	---	---	----------------------------------

	<p><i>Stikstof</i> Het stikstofonderzoek is volgens reclamant onzorgvuldig en onvolledig, nu verwezen word naar de PAS.</p> <p><i>M.E.R. aanmeldnotitie</i> Los van de onvolledigheid van het uitgevoerde natuuronderzoek, meent reclamant dat de aanmeldnotitie die in het kader van de M.E.R. is opgesteld, ten onrechte is beperkt tot de eerste 60 woningen die nu worden gerealiseerd bij Nieuw Meerzicht. Immers, op grond van vaste jurisprudentie dienen toekomstige ontwikkelingen die voldoende concreet zijn, te worden betrokken bij het bepalen</p>	<p>De effecten van de stikstofbijdragen van het bouwplan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden dienen zorgvuldig onderzocht te worden, zodat op basis daarvan kan worden beoordeeld of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist en zo ja, of die kan worden verkregen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 29 mei 2019 geoordeeld dat het PAS niet mag worden gebruikt voor het verlenen van toestemming voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. De uitspraak ziet met name op het gebruik van de zogenoemde AERIUS-berekening, waarbij een drempelwaarde werd gehanteerd voor de toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied.</p> <p>Per 16 september 2019 is een nieuwe versie van de AERIUS-berekening beschikbaar gekomen waarbij elke toename van stikstofdepositie berekend kan worden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de bouw- en aanlegfase alsmede de gebruiksfase. Deze berekening is voor het project Nieuw Meerzicht gemaakt (bouw 60 woningen). Voor alle verwachte werkzaamheden met bijbehorende stikstofemissies geldt dat er geen toename van stikstofdepositie (mol/ha/jr) plaatsvindt. Deze berekening toont aan dat Nieuw Meerzicht in het geheel niet leidt tot een toename aan stikstof in reeds overbelaste Natura 2000-gebieden.</p> <p>De vraag die hierbij van belang is, is of de genoemde toekomstige ontwikkelingen in het nabijgelegen Lisserbroek voldoende concreet zijn om te spreken van cumulatie in relatie tot onderhavig plan. In de zienswijze wordt verwezen naar de Gebiedskaart Lisserbroek 2040. Deze gebiedskaart is door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 6 september 2018 vastgesteld.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>
--	--	--	-----------------------

	<p>van de m.e.r.-(beoordelings)plicht. Bij de beoordeling van de vraag of sprake is van één samenhangende activiteit, is van belang of sprake is van zodanige geografische en temporele samenhang, dat de milieueffecten van het project worden gebundeld en elkaar versterken. Reclamant noemt hier de Gebiedskaart Lisserbroek 2040, waaruit blijkt dat op korte termijn grootschalige woningbouw in de directe nabijheid van Nieuw Meerzicht zal worden gerealiseerd. De cumulatieve effecten van deze samenhangende ontwikkelingen zijn ten onrechte niet bij de aanmeldnotitie betrokken.</p>	<p>In deze gebiedsvisie wordt enkel in de vorm van een vlekkenplan aangegeven waar binnen Lisserbroek woningbouw wordt voorzien. In het voorwoord staat hierover “Met ‘Parels aan de Ringvaart’ zijn we een nieuwe weg ingeslagen met de planontwikkeling van de woningbouwlocaties in Haarlemmermeer-West. Gekozen is voor uitnodigingsplanologie. De overheid geeft slechts globaal de kaders mee voor de gebiedsontwikkeling, de concrete invulling daarvan is vervolgens een taak van de particuliere initiatiefnemers”.</p> <p>Daarnaast is op de site van de gemeente Haarlemmermeer (raadsvoorstel mei 2018) te achterhalen dat, op dit moment, aan de hand van de vastgestelde gebiedsvisie, vorm zal worden gegeven aan de concrete randvoorwaarden voor de uitwerking van de wijken Binnen Turfspoor en Noord (inclusief centrumgebied Lisserbroek). Deze uitwerking vindt plaats door het opstellen van gebiedsenveloppen met bijbehorende ontwikkelstrategieën. Aan de hand van de gebiedsenveloppen zal een bestemmingsplan worden opgesteld. Zowel op de site van de gemeente Haarlemmermeer als op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt nog geen (voor) ontwerpbestemmingsplan aangetroffen. Dit betekent eigenlijk dat er o.b.v. wensbeelden een visie ligt met een vlekkenplan, een gewenst aantal woningen per ha. en een totaal aantal woningen. Er zijn geen concrete plannen voor woningbouw bekend binnen het ‘invloedsgebied’ van dit plan.</p> <p>De planvorming voor de woningbouw waar reclamant op doelt is onvoldoende concreet om in dit stadium, in relatie tot het plan Nieuw Meerzicht, rekening mee te moeten houden.</p>	
--	--	--	--

4.	<p>Schaduwwerking</p> <p>Er is ten onrechte geen bezonningsstudie uitgevoerd en er is niet gemotiveerd waarom de te verwachten aanzienlijke schaduwhinder aanvaardbaar zou zijn.</p>	<p>Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging en mede naar aanleiding van de zienswijzen is alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er enige schaduwwerking ontstaat op het perceel van reclamant als gevolg van de plannen. Dit is in het voor- en najaar wanneer de zon op zijn laagst staat, op enig moment in de middag, en in de zomer op enig moment in de avond. Er treedt daarmee een klein negatief effect op.</p> <p>Het effect kan voorts worden afgezet tegen de schaduwwerking welke optreedt wanneer de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden benut. In dat geval is er geen toename van slagschaduw op het woonperceel van reclamant als gevolg van de nieuwe planologische situatie.</p>	<p>Ja, de bezonningsstudie wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd.</p>
5.	<p>Parkeren</p> <p>Reclamant kan niet achterhalen of voldaan wordt aan de parkeernormen van de gemeente Lisse. Er ontbreekt een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Evenmin heeft er onderzoek plaats gevonden naar de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied.</p>	<p>De gemeentelijke parkeernorm wordt gehanteerd uitgaande van het gemeentelijke parkeerbeleid (Beleidsregel Parkeernormen Lisse 2019), uitgaande gebiedstype matig stedelijk, rest bebouwde kom (gemiddeld cijfer). Dit leidt uitgaande van het programma zoals dat nu is voorzien tot een parkeervraag van in totaal 115,7 parkeerplaatsen. Er worden 26,6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 89 in het openbaar gebied, in totaal 115,6. Voor de gehele berekening zie pagina 36. Gelet hierop is er sprake van voldoende parkeercapaciteit voor dit bestemmingsplan en geen sprake van extra parkeerdruk op de Gasstraat en omgeving als gevolg van de plannen. Hierdoor is geen noodzaak onderzoek uit te voeren naar de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied.</p>	<p>Ja, de berekening van de parkeerbalans wordt toegevoegd aan de toelichting.</p>

	<p>Het benodigde aantal parkeerplaatsen is in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende geborgd. In het ontwerpbestemmingsplan ligt het soort woning namelijk niet vast; er kunnen dus overal vrijstaande koopwoningen worden gerealiseerd waardoor de parkeerdruk hoger wordt. Voorts is alleen voor de woningen langs de Ringvaart en de woningen die grenzen aan de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-parkeren' vastgelegd dat daar voldoende parkeerplaatsen moeten zijn.</p>	<p>Naast de op de verbeelding aangeduide parkeervakken is in het bestemmingsplan tevens een algemene parkeerregel opgenomen (Artikel 9 lid 3) waarmee geregeld is dat zowel qua gebruik als qua bouwen er voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernorm. Bij wijzigingen in het gebruik – bijvoorbeeld omdat er meer vrijstaande koopwoningen komen – zal dus voldaan moeten worden aan de parkeernorm. Daardoor is gegarandeerd dat de parkeerdruk op de omgeving niet hoger wordt.</p>	<p>Nee</p>
	<p>De voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van verkeer-parkeren' is gekoppeld aan het in gebruik nemen van de gronden; reclamant neemt aan dat bedoeld wordt dat deze gronden niet als woning in gebruik mogen worden genomen voordat de parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Dit is echter niet (duidelijk) beschreven in de planregel. De voorwaardelijke verplichting kan voorts niet goed worden gehandhaafd.</p> <p>In artikel 6.4.2 sub c wordt verwezen naar de maatregelen als bedoeld in bijlage 1; het is voor reclamant niet duidelijk welke bijlage dit is en op welke maatregelen de voorwaardelijke verplichting betrekking heeft.</p>	<p>De voorwaardelijke verplichting parkeren (artikel 6.4.2. sub b) slaat terug op artikel 6.1 en geldt derhalve voor alle gronden die grenzen aan de aanduiding 'specifieke vorm van parkeren'. De aannahme van reclamant is juist. Deze voorwaardelijke verplichting zorgt ervoor dat de nieuw te bouwen woningen pas in gebruik genomen mogen worden wanneer de benodigde parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Dit is duidelijk in de planregel beschreven.</p> <p>Hiermee wordt verwezen naar de maatregelen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Deze is wel als bijlage aan de toelichting toegevoegd maar zal gelet op de juridische status alsnog ook worden toegevoegd aan de regels met juiste verwijzing. Daardoor is regeling ook handhaafbaar.</p>	<p>Ja, het Beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de regels met juiste verwijzing.</p>
6.	<p>Privacy</p> <p>Het plan leidt tot een onevenredige aantasting van privacy, onder meer door de korte afstand van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant en het feit dat er aan- en uitbouwen en dakterrassen kunnen worden gerealiseerd. De afstand tussen het bouwvlak van blok 5 en de woning van reclamant bedraagt ongeveer 10 meter. Als de binnenplanse afwijkingsregels worden toegepast, kan zelfs gebouwd worden op ongeveer 7 meter van de woning en het</p>	<p>In samenspraak met reclamant is het bouwvlak van blok 5 ten opzichte van het ontwerp opgeschoven en verder van de woning van reclamant gesitueerd. Daarnaast is er na verdere technische uitwerking volledige zekerheid over de situering van de woningen van blok 5 waardoor het bouwvlak preciezer vormgegeven kan worden. Hierdoor bedraagt de afstand tot de zijdelingse erfgrens met het perceel van reclamant tot het bouwvlak van blok 5 circa 4 meter en de</p>	<p>Ja, het bouwvlak van bouwblok 5 is aangepast.</p>

	<p>bebouwingsvlak grenst direct aan de tuin van reclamant. Voor een bebo-woning, die hier planologisch mogelijk wordt gemaakt, speelt dit aspect des te meer. Bij een bebo-woning bevindt de woonkamer zich immers op de eerste verdieping. En zal de inkijk in de woning en tuin van reclamant qua intensiteit en duur toenemen.</p> <p>Tevens zijn binnenplanse bouw/afwijkingsmogelijkheden niet betrokken bij het onderzoek naar privacy/bezinning.</p> <p>De toezegging van Timpaan dat er ter plaatse van de balkons van bouwblok 5 privacy-schermen worden gerealiseerd neemt dit niet weg, omdat niet bekend is hoe deze schermen er uit zien en er geen instandhoudingsverplichting voor bestaat. De zorg is er te meer, nu de wijk na realisatie welstandsvrij wordt.</p>	<p>afstand tot de woning van reclamant circa 11 meter. Deze afstand is groter dan de afstand van de woning van reclamant tot bestaande naastgelegen woningen (circa 8 en 10 meter) en wordt daarom stedenbouwkundig gezien passend geacht. Daarnaast moeten de bebouwingsmogelijkheden worden afgezet tegen de bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan staat toe dat er een bedrijfsgebouw direct op de zijdelingse erfgrens met het perceel van reclamant kan worden gerealiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan betreft daarmee geen verslechtering voor reclamant ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Met aanpassing van het bouwvlak van bouwblok 5 ligt planologisch vast dat de woningen niet te dicht op de erfgrens gebouwd kunnen worden waarmee tegemoet gekomen is aan de zienswijze.</p> <p>De binnenplanse afwijkingsmogelijkheden bieden een bepaalde flexibiliteit en zijn in alle bestemmingsplannen in de gemeente opgenomen. Eventuele negatieve effecten op de omgeving/ belangen van derden worden meegewogen op het moment dat er al dan niet een aanvraag voor wordt ingediend en de gemeente hier een besluit over neemt. Het al dan niet toepassen van een binnenplanse afwijking is immers geen recht maar een bevoegdheid van het college zodat de mogelijkheid bestaat een nadere afweging te maken waarbij belangen van derden worden betrokken.</p> <p>In het bestemmingsplan is geen plicht tot het realiseren van privacy-schermen opgenomen omdat dit vanuit goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk wordt geacht. In het Burgerlijk Wetboek wordt aangegeven aan welke verplichtingen de bebouwing etc. moet voldoen om het woongenot tussen burens te waarborgen. In Artikel 50 van dit wetboek wordt aangegeven dat binnen een erfgrens van 2</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>
--	---	---	-----------------------

		<p>meter geen vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.</p> <p>Met voornoemde aanpassing van het bouwvlak van blok 5 (zie hierboven) worden toekomstige bebouwing met vensters en balkon op meer dan deze 2 meter gerealiseerd waardoor voldaan wordt aan de vereisten die de wet stelt. Van onevenredige aantasting van de privacy is daarom geen sprake.</p> <p>Eventuele privaatrechtelijke afspraken over het plaatsen van privacy-schermen die zijn en/of worden gemaakt tussen Timpaan en reclamant, vallen buiten de bestemmingsplanprocedure.</p>	
--	--	---	--

3. Overzicht wijzigingen en Conclusie

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan Nieuw Meerzicht voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en maatschappelijk uitvoerbaar is. De binnengekomen zienswijzen leiden wel tot wijziging van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van de ontwerpbesluiten die ter inzage hebben gelegen:

Verbeelding:

- Op de verbeelding zijn nu maximale goothoogten opgenomen voor alle bouwvlakken. Voor blok 2 en 5 betreft dit 6,5 meter en voor alle overige blokken 6 meter (zie pagina 6 en 8).
- De maximale bouwhoogtes van de verschillende bouwvlakken zijn verlaagd ten opzichte van het ontwerp. Omdat ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan nog onvoldoende onzekerheid was over het ontwerp van de te realiseren woningen, was hier nog meer flexibiliteit voor opgenomen (lees: hogere maximale bouwhoogtes). Nu er voldoende zekerheid is over het ontwerp van de te realiseren woningen zijn de maximale bouwhoogtes verlaagd. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de bezwaren op de maximale bouwhoogtes. Het gaat om de volgende wijzigingen:
 - Blok 1: maximale bouwhoogte verlaagd van 12 meter naar 11,5 meter
 - Blok 2: maximale bouwhoogte verlaagd van 12 meter naar 10 meter
 - Blok 3: maximale bouwhoogte verlaagd van 12 meter naar 11 meter
 - Blok 5: maximale bouwhoogte verlaagd van 12 meter naar 10 meter
 - Blok 6: maximale bouwhoogte verlaagd van 12 meter naar 11 meter
 - Blok 7: maximale bouwhoogte verlaagd van 15 meter naar 11,5 meter
 - Blok 8: maximale bouwhoogte verlaagd van 13 meter naar 11,5 meter
 - Blok 9: maximale bouwhoogte verlaagd van 12 meter naar 11,5 meter
- In het verlengde van de Kanaalstraat is een aanduiding langzaam verkeer toegevoegd op de verbeelding; in de regels is geregeld dat hier geen autoverkeer is toegestaan met uitzondering van hulpdiensten.

Regels:

- het Beeldkwaliteitsplan wordt ook als bijlage aan de regels toegevoegd zodat er een juiste juridische borging is dat de maatregelen uit het Beeldkwaliteitsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd worden; in de regels wordt hiernaar verwezen.
- De uitzonderingsregel dat liftschachten zijn toegestaan in afwijking van de bouwregels is aangepast zodat liftschachten niet onder deze uitzonderingsregel vallen (artikel 2.4).
- Artikel 4.1 is vanwege het opnemen van de aanduiding langzaam verkeer op de verbeelding aangevuld met: 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' geen autoverkeer is toegestaan behoudens hulpdiensten'.
- Artikel 6.2.1 c komt te vervallen (de regel dat het bestaand volume van het hoofdgebouw niet vergroot mag worden na oplevering van de woning). Artikel 6.2.1 d komt te luiden: de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte'. Artikel 6.2.1 e en f worden artikel 6.2.1 d en e omdat artikel 6.2.1 c komt te vervallen.

Toelichting:

- In de toelichting is de passage dat bestaande watergangen niet worden gedempt aangepast: één watergang wordt immers wel gedempt (zie pagina 11).
- De passage die betrekking heeft op de bomennorm wordt aangepast. In het ontwerp bestemmingsplan werd nog uitgegaan van 64 in plaats van 60 woningen. Dit betekent dat er geen 39 bomen (26 functioneel, 11 structureel en 2 waardevol) gerealiseerd moeten worden maar 36 bomen (24 functioneel, 10 structureel en 2 waardevol). Gerealiseerd worden nu 35 bomen (17 functioneel, 15 structureel en 3 waardevol.. Per saldo een tekort van 1 boom, maar wel vindt realisatie van bomen plaats van een hogere categorie (hogere kwaliteit) namelijk 5 extra structuurbomen en 1 extra waardevolle boom. Omdat dit een minimale afwijking van de bomennorm betreft en het tekort kwalitatief wordt gecompenseerd wordt onder deze omstandigheden gemotiveerd afgeweken van de bomennorm.
- De passage over de parkeernorm wordt aangepast zodat duidelijk is hoe de nieuwe behoefte en de wijze waarop deze wordt opgelost, is berekend. De berekening heeft plaatsgevonden conform het gemeentelijke parkeerbeleid (Beleidsregel Parkeernormen Lisse 2019), uitgaande gebiedstype matig stedelijk, rest bebouwde kom (gemiddeld cijfer).

Parkeervraag Woningtype	Parkeernorm per woning			Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
	Min	Max	Gemiddelde (= parkeernorm Lisse)		
Koop, vrijstaand	1,8	2,6	2,2	1	2,2
Twee-onder-één-kap	1,7	2,5	2,1	19	39,9
Koop, tussen/hoek	1,5	2,3	1,9	22	41,8
Koop etage goedkoop	1,2	2,0	1,6	18	28,8
Vervallen bestaand parkeerterrein					3
Totaal				60	115,7

Parkeercapaciteit incl. correctie	Parkeervoorziening		Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal		
Openbaar parkeren	85	85		85
Vrijstaande woning, garage dubbele oprit	3	1,7/woning	1	1,7
Twee-onder-één-kap, enkele oprit zonder garage	1	0,8/woning	12	9,6
Koop, tussen/hoek, dubbele oprit zonder garage	2	1,7/woning	9	15,3
Uitbreiding bestaand parkeren speelterrein Gasstraat	4	4		4
Totaal				115,6

Bron: CROW publicatie 317, categorie matig stedelijk, rest bebouwde kom (conform nieuwe beleidsregel Lisse)

- In de toelichting wordt opgemerkt dat een bezonningsstudie is uitgevoerd met het oog op een zorgvuldige belangenafweging. Het bestemmingsplan leidt niet tot onevenredige schaduwwerking op bestaande percelen. Wel is sprake van enige schaduwwerking op enkele percelen als gevolg van het bestemmingsplan. Dit is met name in het voor- en najaar 's het geval, en alleen in de middaguren. In een enkel geval ontstaat er ook een kleine toename van schaduw in de zomer op enig moment in de avond. Er treedt daarmee een klein negatief effect op. Wanneer de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden benut is de toename van slagschaduw op omliggende percelen beperkt. Dit betreft dit een zodanig klein negatief effect dat er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat ontstaat.
- Met het oog op zorgvuldigheid en de uitspraken van de Raad van State omtrent de stikstofproblematiek is de AERIUS-berekening nogmaals uitgevoerd. Per 16 september 2019 is een nieuwe versie van de AERIUS-berekening beschikbaar gekomen waarbij elke toename van stikstofdepositie berekend kan worden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de bouw- en aanlegfase alsmede de gebruiksfase. Deze berekening is voor het bestemmingsplan Nieuw Meerzicht gemaakt (bouw 60 woningen). Voor alle verwachte werkzaamheden met bijbehorende stikstofemissies geldt dat er geen toename van stikstofdepositie (mol/ha/jr) plaatsvindt. Deze berekening toont aan dat Nieuw Meerzicht in het geheel niet leidt tot een toename aan stikstof in reeds overbelaste Natura 2000-gebieden. Hieruit blijkt –opnieuw- dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van dit bestemmingsplan. De nieuwe AERIUS-berekening is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- In de toelichting van het ontwerp staat dat aan de Ringvaartzijde ook woningen bestaande uit drie bouwlagen met kap mogelijk zijn; dit is geen planuitgangspunt meer; deze passage is derhalve geschrapt.

Bijlagen:

- Bijlage 9 is vervangen door een recentere AERIUS-berekening.
- Een nieuwe bijlage 19 (bezonningsstudie) is toegevoegd.