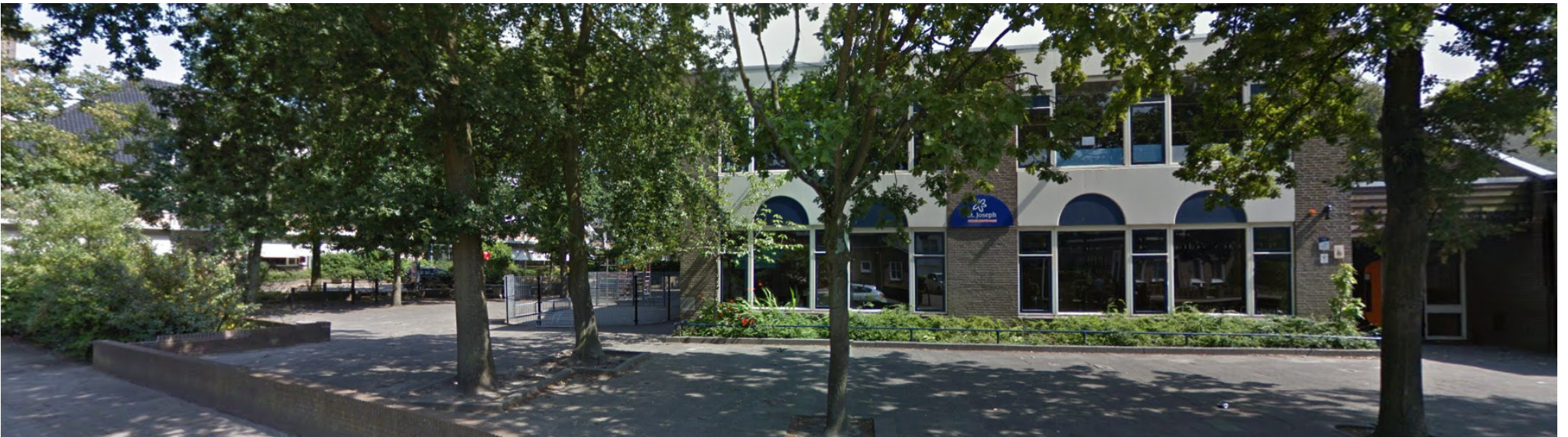


PROJECTPASPOORT

VOORMALIGE ST. JOSEPHSCHOOL



ACHTERWEG, LISSE

COLOFON

ACHTERWEG, LISSE

Projectpaspoort
Oosterhout, 7 mei 2018
IND01-0254152-01J Projectpaspoort

Disclaimer

De in het projectpaspoort gehanteerde informatie is afkomstig uit officiële documenten, deze documenten gaan altijd boven de informatie in het projectpaspoort.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com

www.croonenburo5.com



Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse
Tel. 14 0252

gemeente@lisse.nl

VRIJGAVE

Merijn van Loon

GOEDKEURING

Mark van der Poll

Datum vrijgave:

7 mei 2018



INHOUDSOPGAVE

1	AANLEIDING	5
2	PROCEDURE	7
3	PROJECTGEBIED	9
	OPPERVLAKTES	9
4	EIGENDOMSSITUATIE	11
5	RUIMTELIJKE KADERS	13
6	RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	17
	5.1 BELEID	17
	5.2 BEKENDE BESTEMMINGSPLANRISICO'S	18
	5.3 SLOOPWERKZAAMHEDEN	18
	5.4 RUIMTELIJK EN VERKEERSTECHNISCH	19
7	PROJECTPASPOORT	21
8	MOGELIJKE UITWERKINGEN	25
	8.1 UITWERKING 1	25
	8.2 UITWERKING 2	27
9	REFERENTIES	29



AANLEIDING

De gemeente Lisse heeft gekozen om een nieuwe school te plaatsen naast de voormalige st. Josephschool. De nieuwe school vervangt het verouderde gebouw dat niet meer voldeed aan de eisen van een modern schoolgebouw. De staat, de energetische situatie, maar ook de veranderde visie van het onderwijs had tot gevolg dat de keuze voor een nieuwe school onvermijdelijk was. Het nieuwe complex is modern en bevat meer ruimte voor andere onderwijsvormen.

Door deze ontwikkeling is de kans ontstaan om een nieuwe invulling te geven aan de locatie van de voormalige st. Josephschool. De locatie is uniek gezien de ligging bij het centrum van Lisse en aan een karakteristieke dorpsstraat.

Een nieuwe invulling geeft de mogelijkheid om inbreiding in de kern te voorzien, hetgeen boven bijkomende uitbreiding staat. Daarnaast kan deze plek het stedelijk weefsel versterken door aan te sluiten op bestaande structuren en de context. Dit is mogelijk door de wanden aan de omringende straten beter aan te zetten, de straat te volgen en een hoek strategisch te accentueren.

In het Raadsbesluit van 27 oktober 2016 is gekozen om voor de locatie van de voormalige St. Josephschool, Achterweg 3-5, een herontwikkelingsvariant met 4 tot 6 woningen verder uit te werken. Dit document sluit hierop aan. Allereerst wordt de huidige situatie geduid. Hierin worden de kaders weergegeven die de basis vormen voor de randvoorwaarden. De uitgangspunten voor een kwalitatieve ontwikkeling zijn hierna bepaald.

Het projectpaspoort geeft de mogelijkheden voor herontwikkeling op het projectgebied aan. Tot slot worden 2 mogelijke uitwerkingen weergegeven met daarna enkele sfeerbeelden.



PROCEDURE

In het herontwikkelingsproces van dit projectgebied vervult de gemeente Lisse een faciliterende rol. De gemeente is eigenaar van de kavel en het gebouw en zal bij verkoop het vastgoed in de huidige staat leveren.

De potentiële initiatiefnemer en koper van de grond en de bebouwing in het projectgebied is verantwoordelijk voor het gehele proces, dat onder andere bestaat uit ontwerp, participatietraject, planvorming, procedures en uitvoering. Kortom het project dient volledig door initiatiefnemer te worden ontwikkeld, inclusief bouw- en woonrijp maken.

De procedure bevat een aantal stappen om tot een ontwikkeling te komen. Alle stappen dienen succesvol te worden afgelegd. Ze zijn hiernaast weergegeven.

Voortraject

- Schetsplan en grondbieding indienen door initiatiefnemer
- Koopovereenkomst met het college sluiten

Plan voorbereidingsfase

- Participatietraject met omwonenden door initiatiefnemer
- Inrichtingsplan vaststellen door college
- Inrichtingsplan openbare ruimte vaststellen door college

Definitief ontwerpplan indienen

- Goedkeuring van de welstandscommissie
- Afstemming met nutsmaatschappijen
- Onderzoeken uitvoeren

Opstarten van procedures gelijktijdig en gecoördineerd

- Procedure herziening bestemmingsplan
 - Voorbereiding
 - Ontwerp
 - Vaststelling
- Omgevingsvergunning
 - Vergunningsaanvraag indienen
 - Omgevingsvergunning
- Besluit hogere grenswaarden

Uitvoering

- Bouw- en woonrijp maken
- Realisatie woningbouw



PROJECTGEBIED

Het projectgebied bestaat uit:

- De kavel van de St. Josephschool minus de watergang (deze mag niet aangepast worden);
- De aangrenzende openbare ruimte van de school (waarop aangesloten dient te worden).

Het potentieel uitgeefbaar terrein bestaat uit:

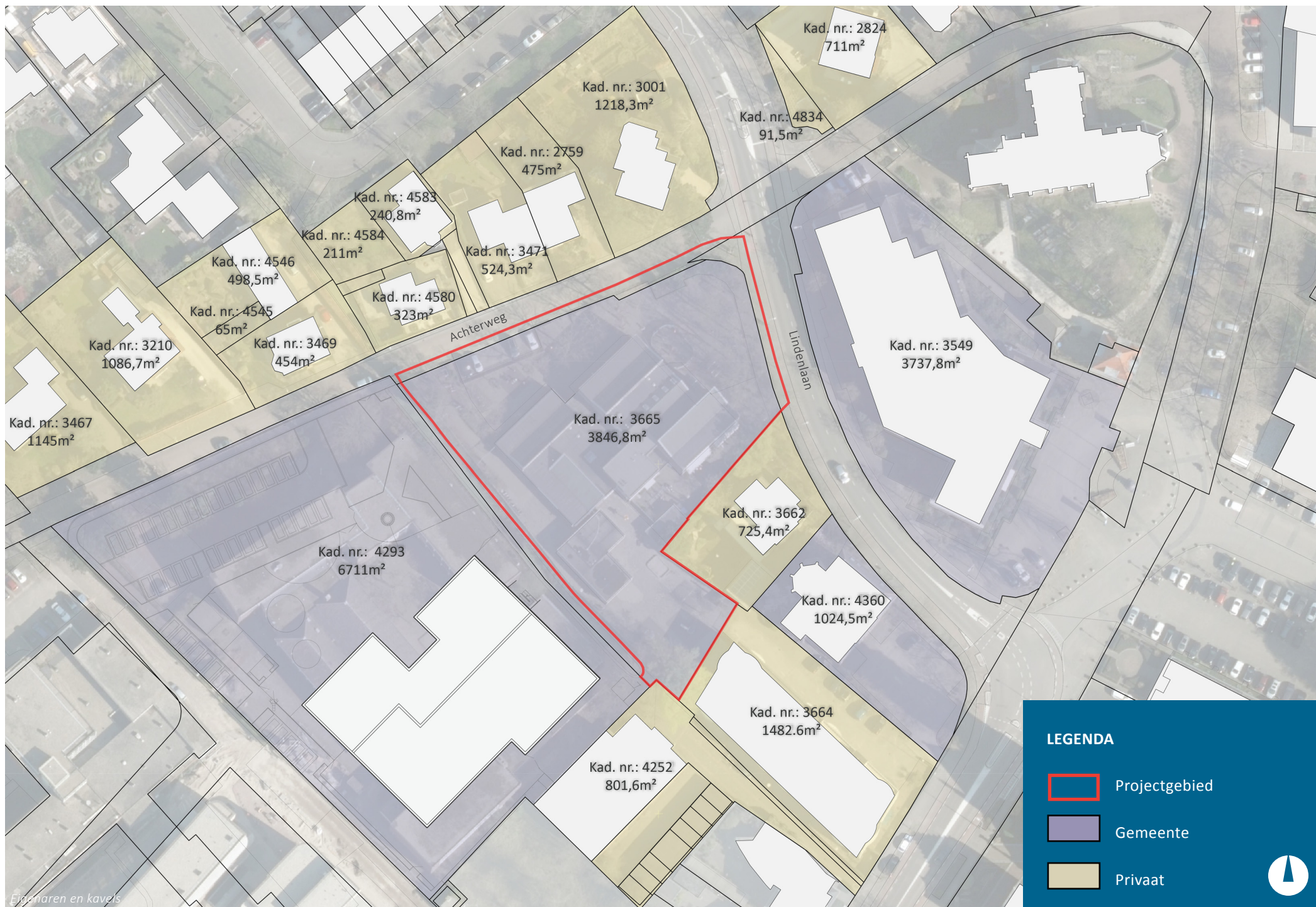
De huidige kavel van de St. Josephschool minus de zones die eigendom van de gemeente blijven.

Deze zones die in eigendom blijven van de gemeente bestaan uit:

- Watergang de Kerksloot;
- Bestaande groenstrook grenzend aan de openbare ruimte noord- en oostzijde.

OPPERVLAKTES

Projectgebied:	3951,7 m²
waarvan openbare ruimte:	255,9 m ²
Huidige kavel:	3846,84 m²
waarvan watergang:	150,81 m ²
waarvan groenstrook noord- en oostzijde:	152,93 m ²
Potentieel uitgeefbaar terrein:	3543,1 m²

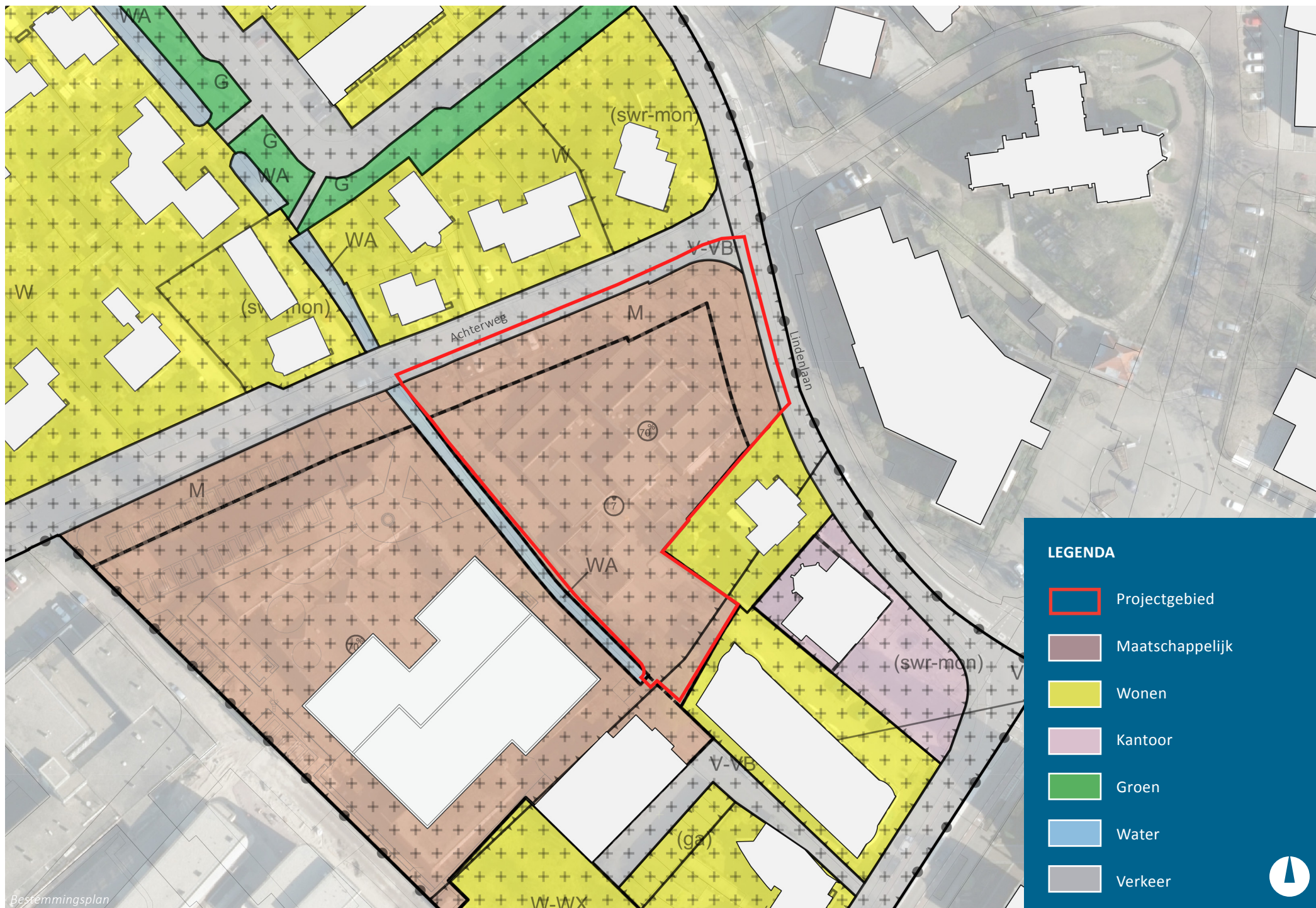




4

EIGENDOMSSITUATIE

De omgeving bestaat uit kavels van de gemeente en private kavels.



RUIMTELIJKE KADERS

- **Bestemmingsplan:** Voor het perceel in dit paspoort geldt het vastgestelde bestemmingsplan Lisse Dorp van 27-10-2011 en de 1e herziening van 26-06-2014. Het projectgebied is gelegen in een maatschappelijke zone. De bebouwingsvlakken bevinden zich op 9m van de openbare ruimte. In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie. Om de bestemming woning toe te laten, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
 - **Akoestiek:** Grenzend aan het plangebied is een 50km/u weg, de Lindenlaan, en een 30 km/u weg, de Achterweg gelegen. Voor het wijzigen van de bestemming naar wonen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.
 - **Water:** Grenzend aan het projectgebied, gelegen op de betreffende kavel is een watergang aanwezig, genaamd de Kerksloot. Volgens de legger van het Hoogheemraadschap Rijnland is de kadastraal eigenaar verantwoordelijk voor het dagelijks en buitengewoon onderhoud. Onderhoud dient te gebeuren volgens zorgplichtartikel uit de 'Keur'. In het koopcontract van de kavels dient een erfdienstbaarheid opgenomen te worden waarbij zowel het waterschap als de gemeente altijd toegang tot de watergang moeten kunnen hebben. De kavelgrens dient daarbij obstakelvrij te worden ingericht.
- Eventuele wijzigingen aan de watergang dienen in overeenstemming te zijn met de 'Keur' en uitvoeringsregels van het Hoogheemraadschap. (Keur Rijnland 2015 Vastgesteld door de verenigde vergadering op 1 juni 2016).
- **Toename in verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door de aanleg van open water.** Volgens de eis van het Hoogheemraadschap dient 15% van de toename in verharding gecompenseerd te worden bij een toename in verharding van 500 m² of meer. De kavel is momenteel grotendeels verhard. Van de kavel met een oppervlakte 3846,8 m² is circa 606 m² onverhard, waarvan de watergang 156,2 m² uitmaakt.
 - **Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR):** Het HIOR van 1 september 2017 bevat kaders met standaard inrichtingseisen voor (her)inrichting van bestaande openbare ruimte en nieuwe in- en uitbreidingsgebieden.
 - **Boombeleidsplan:** In het bomenbeleidsplan 2014 en Beleidsnota Boomnorm Lisse worden regels en richtlijnen voor bescherming van bomen (waardevol, structuur en functioneel) evenals de boomnorm per inwoner / woning (verschillend per woonwijk) vermeld. Het betreffen bomen in de openbare ruimte.



Villa op de hoek, 45 graden gedraaid richting de Lindenlaan, Achterweg 8



Twee kapper tegenover het projectgebied, Achterweg 8a en 8b

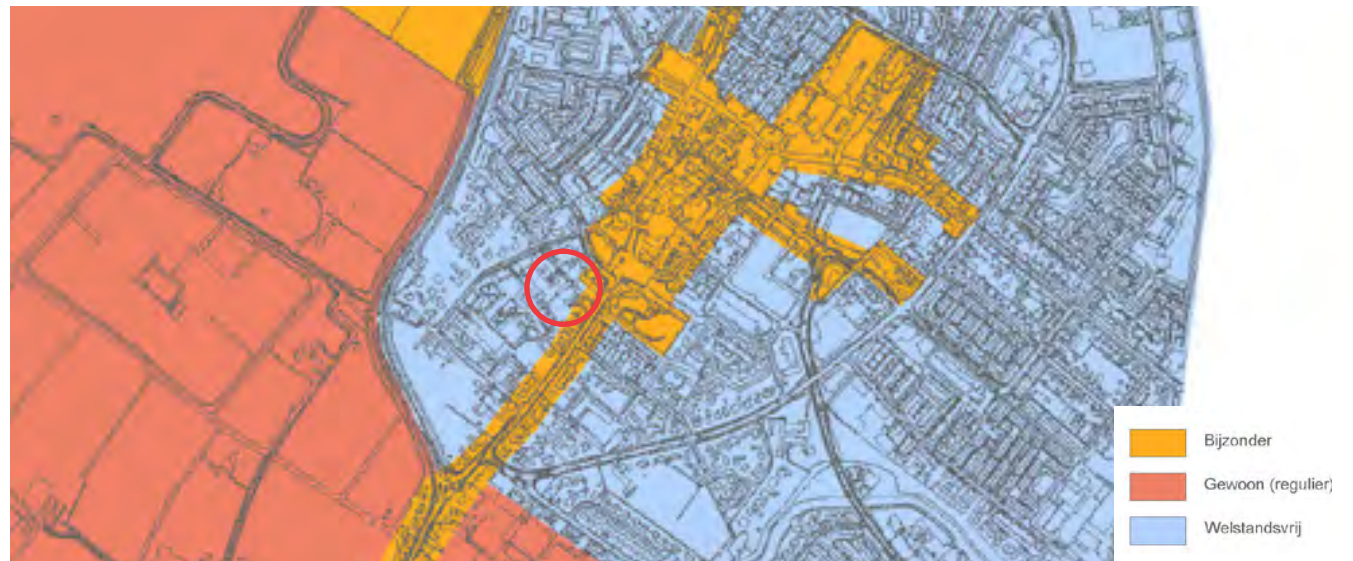


Karakteristieke vrijstaande woning op de eerste bouwlijn, met op de tweede bouwlijn een woning bereikbaar via oprit, Achterweg 10 en 12



Impressie van de nieuwe school gesitueerd naast het projectgebied

- Groenatlas: De Lindenlaan, waaraan het projectgebied is gelegen, maakt onderdeel uit van de secundaire hoofdbomen structuur. Dit is opgenomen in de groenatlas 2008-2017.
- Speelruimtenota: De gemeentelijke speelruimtenota gaat uit van 3% formele speelruimte van het totale oppervlakte aan de voor wonen bestemde gebieden. Hiervoor mogen groenvoorzieningen ingezet worden, mits deze in het bestemmingsplan opgenomen zijn als speelruimte.
- Welstand: Het plangebied is gelegen in een welstandvrij woongebied, zijnde *'Gebied 3: Woongebied, uitzondering'*. Grotere bouwplannen zoals dit plan worden beoordeeld door de welstandscommissie. De Achterweg bevat gevarieerde lintbebouwing, zoals oude en statige villa's en bollenschuren. De gebouwen, complexen en woningen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.



Welstandsniveaus



RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

5.1 BELEID

HIOR, onder andere:

Parkeren:

- Parkeernorm: 2,2 pp/wo (vrijstaand), waarvan 0,5 pp bezoekers in openbare ruimte;
- Per woning kan voor de capaciteitsberekening minimaal voorzien worden: 1,3 pp (lange oprit met garage) of 1,8 pp (dubbel brede oprit) op eigen terrein.

Wegprofiel:

- Min. 5,0m rijweg (situering riool);
- Langsparkeren 2,0 x 6,5 / 5,5m (respectievelijk de eindparkeerplaatsen en tussenparkeerplaatsen);
- Haaksparkeren 5,1x2,7 / 2,5m (respectievelijk de eindparkeerplaatsen en tussenparkeerplaatsen);
- Min. 1,8m trottoir (situering kabels en leidingen);
- Bij korte doodlopende wegen is een keervoorziening voor personenauto's verplicht. De minimale breedte bedraagt 8,5m over een lengte van 5m.

Bomenbeleidsplan

- Plan valt binnen de wijk Berkhout;
- Boomnorm van 0,3 boom per inwoner of 0,6 boom per woning, waarvan 4% waardevolle bomen, 28% structuurbomen en 68% functionele bomen;
- Bij voorkeur bestaande bomen in het projectgebied hier voor inzetten.
- De ontwikkelaar heeft bij het indienen van het plan de inspanningsverplichting om zoveel mogelijk bomen in het uitgeefbaar terrein in de bomenstructuur langs de Achterweg te behouden. Bij de planuitwerking dient er een inventarisatie van de bomen gemaakt te worden. Hieruit kan worden opgemaakt of bomen als waardevol zijn geclassificeerd. In dat geval kunnen waardevolle exemplaren toegevoegd worden aan het bomenbeleidsplan van de gemeente.
- De bomenstructuur langs de Lindenlaan blijft in eigendom van de gemeente en zal worden gehandhaafd.

Groenatlas

- Bomen aan de Achterweg behoren tot een secundaire hoofdbomenstructuur. Kap is niet wenselijk.

Speelruimtenota

- Speelnorm van 3% wordt behaald op speelplaats nieuwe school (afgestemd binnen de gemeente).

5.2 BEKENDE BESTEMMINGSPLANRISICO'S

Verkeerslawaaï

- Naar verwachting moet initiatiefnemer geluidreducerende maatregelen treffen

Flora en fauna

- Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen en vogels is een ontheffing van flora en fauna noodzakelijk

Overig

- Overige bestemmingsplanrisico's zijn (nog) niet bekend en zijn voor risico van koper/ initiatiefnemer

5.3 SLOOPWERKZAAMHEDEN

- De initiatiefnemer zal bij koop de grond in huidige staat geleverd krijgen met het bestaande schoolgebouw. Bij het slopen van het schoolgebouw moet rekening worden gehouden met asbestsanering en behoud van monumenten. Alle overige materialen die vrijkomen van sloop zijn eigendom van de sloper.

5.4 RUIMTELIJK EN VERKEERSTECHNISCH

Ontsluiting en parkeren

- Geen opritten en ontsluitingswegen vanaf de Lindenlaan;
- Geen interne ontsluitingsweg aan watergang;
- Zoekgebied interne ontsluitingsweg: Uitkomend tussen de woningen Achterweg 12 en 8b. Dit betreft min. 15m vanaf watergang en 49m vanaf Lindenlaan;
- Interne ontsluitingsweg min. 6,8m breed;
- Tussen de keervoorziening en de perceelgrens is een groenstrook verplicht van ten minste 0,5m;
- Bezoekersparkeren aan Achterweg als langsparkeren om zichtbaarheid interne ontsluitingsweg te waarborgen;
- Trottoir aan Achterweg en Lindenlaan.

Groen en water

- Het groene beeld van huidige perceel behouden bij toekomstige ontwikkeling:
 - Bestaande bomen op het schoolterrein behouden in tuinzone;
 - De groenstrook aansluitend de openbare ruimte in de noord- en oostzijde van de kavel blijft in eigendom en beheer van de gemeente.
- Bomen toepassen (ten behoeve van bomennorm) in de nieuwe parkeerstrook langs de Achterweg;
- Doorzetten van de groenstructuur langs Achterweg is wenselijk;

- De haalbaarheid van de bouwplannen moet met een bomeneffectanalyse aangetoond worden;
- Watergang moet behouden blijven;
- Het waterschap en de gemeente dienen via een erfdienstbaarheid altijd toegang tot de watergang te kunnen hebben;
- De kavelgrens dient t.h.v. de watergang obstakelvrij te worden ingericht.

Bebouwing

- Bebouwingsdichtheid op de locatie moet afgestemd zijn op de bestaande bebouwingsdichtheid van de Achterweg;
- De bebouwing moet aansluiten op de sfeer van de Achterweg en kenmerkende bouwstijlen van de bebouwingslinten van Lisse: baksteenarchitectuur, villa's, bollenschuur;
- Bebouwing aan de Lindenlaan mag in bouwhoogte afwijken van de bebouwing aan de Achterweg en de bebouwing op de tweede bouwlijn;
- De hoekbebouwing vormt samen met de woning aan de overzijde van de Achterweg een ensemble;
- Verkavelingsstructuur van de Achterweg overnemen: parallel aan de weg of met staffeling;
- Bebouwing op een tweede bouwlijn dient zich ten minste op 5m van de perceelgrens van de kavel Lindenlaan 58 te bevinden;
- Thema bollenschuur: woning aan het lint, met iets terugliggende de bollenschuur (nu als zelfstandige woning).

Erfafscheiding

- Erfafscheiding aan de noordoostelijke zijde van het projectgebied dient op de bestaande erfafscheiding van de westelijke perceelgrens van Lindenlaan 58 aan te sluiten;
- Erfafscheiding aan de zuidoostelijke zijde van het projectgebied, aansluitend de kavel Heereweg 1 t/m 33, mag maximaal 1,1m hoog zijn.



LEGENDA

- Groenstrook, openbare ruimte
- Groenstrook keervoorziening, openbare ruimte
- Verharding, openbare ruimte
- Parkeerplaatsen, openbare ruimte
- Bestaande bomen
- Bestaande bomen in openbare ruimte
- Nieuwe bomen in openbare ruimte
- Ontsluitingsweg
- Uitgeefbare grond
- Rooilijn
- Afval locatie



PROJECTPASPOORT

Algemene bebouwingsvoorschriften

- Bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen;
- Uitstraling en typologie conform hoofdstuk 8 referenties;
- Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 2;
- De maximale goothoogte bedraagt 7m en de nokhoogte 11m voor eerste lijnsbebouwing;
- Voor tweede lijnsbebouwing geldt een maximale goot- en nokhoogte van 7m;
- Hoekwoning Lindenlaan-Achterweg gedraaid en naar het kruispunt georiënteerd;
- Rooilijn Achterweg is gelegen op 8,8m vanaf de kavelgrens;
- Rooilijn Lindenlaan 7,5m is gelegen op 8,8m vanaf de kavelgrens;
- Rooilijn ten op zichte van de naburige kavel, Lindenlaan 58, bedraagt ten minste 5m;
- Maximaal bebouwingspercentage bedraagt 25%.

Bomen

- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. In de openbare ruimte (bomenstructuur Lindenlaan die zich in de groenstrook in de noordoostelijke hoek bevindt), maar ook op het uitgeefbaar terrein (bomenstructuur langs de Achterweg).
- 3 bestaande geclusterde bomen (noordoosthoek) worden in de openbare groenstrook opgenomen, door verharding te verminderen;
- De ontwikkelaar heeft bij het indienen van het plan de inspanningsverplichting om zoveel mogelijk bomen in het uitgeefbaar terrein in de bomenstructuur langs de Achterweg te behouden. Bij de planuitwerking dient er een inventarisatie van de bomen gemaakt te worden. Hieruit kan worden opgemaakt of bomen als waardevol zijn geclassificeerd. In dat geval kunnen waardevolle exemplaren toegevoegd worden aan het bomenbeleidsplan van de gemeente;
- Bijkomende bomen kunnen ter hoogte van de parkeerstrook worden gerealiseerd.



Water

- In het koopcontract dient de ontwikkelaar een erfdienstbaarheid op te nemen waarbij het waterschap en de gemeente altijd toegang tot de watergang kunnen hebben. De kavelgrens dient daarbij obstakelvrij te worden ingericht.

Ontsluiting

- Invulling middengebiet is nader te bepalen, aangezien meerdere invullingen mogelijk zijn en dit afhankelijk is van de gekozen parkeeroplossing en benodigde parkeeraantallen;
- Bij het toepassen van de ontsluitingsweg in het projectgebied dient een keervoorziening te worden gerealiseerd voor personenauto's. De minimale breedte bedraagt 8,5m over een lengte van 5m.
- Tussen de keervoorziening en de kavel van Lindenlaan 58 is een groenstrook verplicht van ten minste 0,5m.

Oppervlaktes

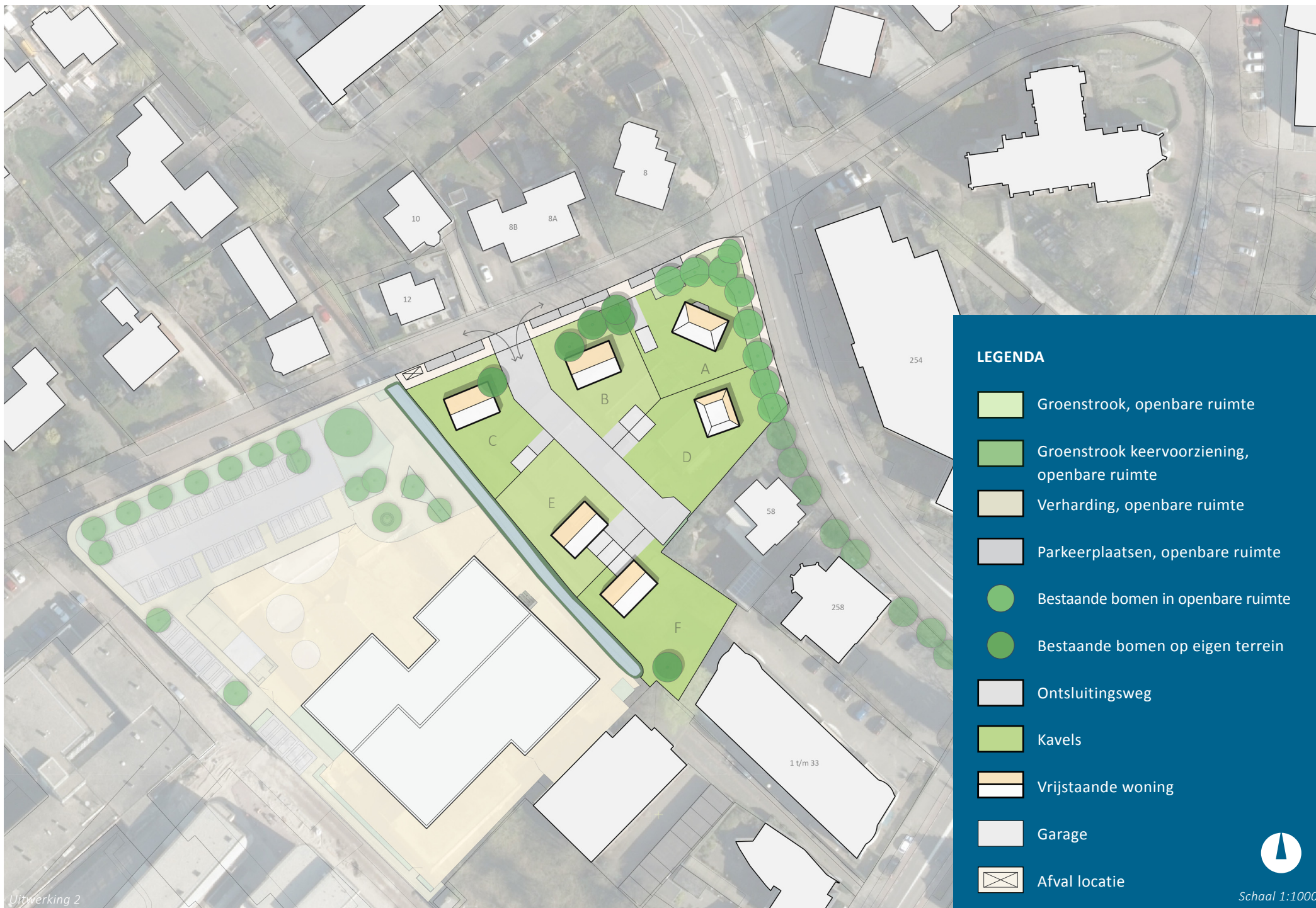
Projectgebied:	3952 m ²
Openbare ruimte (verharding en groen):	510 m ²
Ontsluitingsweg+groenstrook keervoorziening:	393 m ²
Uitgeefbare grond:	3049 m²

MOGELIJKE UITWERKINGEN

8.1 UITWERKING 1

5 vrijstaande grondgebonden woningen

- A 569 m²
 - B 521 m²
 - C 568 m²
 - D 476 m²
 - E 915 m²
-
- Verkaveling met 5 woningen waarvan de woningen aan de Achterweg op de straat gericht zijn;
 - De woning op de kop sluit aan op de kruising en geeft de beëindiging van de Achterweg goed weer;
 - Twee achterliggende woningen tegenover elkaar op de tweede bouwlijn, bereikbaar via een aparte ontsluitingsweg;
 - De woningen op de tweede bouwlijn bevinden zich op voldoende afstand van de naburige kavel.
 - Bestaande bomen in de groenstrook aan de oost- en noordzijde blijven behouden. Deze zijn in beheer en eigendom van de gemeente;
 - Bestaande bomen in het uitgeefbaar gebied worden gehandhaafd op eigen terrein;
 - Aan de straat (Achterweg) is ruimte voor langsparkeren.



8.2 UITWERKING 2

6 vrijstaande grondgebonden woningen

- A 467 m²
- B 463 m²
- C 453 m²
- D 557 m²
- E 512 m²
- F 597 m²

- Verkaveling met 6 woningen waarvan de woningen aan de Achterweg en Lindenlaan op de straat gericht zijn;
- De woningen aan de Lindenlaan sluiten aan op de naburige woningen en volgen de straat;
- De woning op kavel D is op 5m van de perceelgrens gestuurd om voldoende afstand tot Lindenlaan 58 te waarborgen;
- De woning op de kop sluit aan op de kruising en geeft de beëindiging van de Achterweg goed weer;
- De twee achterliggende woningen vormen een cluster op de tweede bouwlijn, bereikbaar via een aparte ontsluitingsweg;
- De woning op kavel F is op 5m van de perceelgrens gestuurd om voldoende afstand tot Lindenlaan 58 en het Kloosterhof te waarborgen;

- Bestaande bomen in de groenstrook aan de oost- en noordzijde blijven behouden. Deze zijn in beheer en eigendom van de gemeente;
- Bestaande bomen worden gehandhaafd op eigen terrein.
- Aan de straat (Achterweg) is ruimte voor langsparkeren.



Bijzondere woningen, Heerenweg



Statige woningen, Veldhorststraat



Woning met bollenschuur, Achterweg



Bollenschuur met woonbestemming

REFERENTIES

De vrijstaande 'hoofdgebouwen' die zich op de eerste bouwlijn aan de Achterweg bevinden, hebben een herkenbare typologie in de vorm van statige villa's. Een eigentijdse uitwerking hiervan wordt aangemoedigd, waarbij er voldoende ruimte blijft voor details en de herkenbare elementen, zoals rode baksteen en kapvorm.

De woning op de hoek Achterweg-Lindenlaan is gedraaid richting het kruispunt. De woning reageert hiermee op de woning aan de overzijde, waardoor een ensemble gecreëerd wordt aan de kop van de Achterweg. Deze markering geeft het belang aan van beide straten en tegelijk een helder herkenningspunt voor de Achterweg.

De bebouwing op de tweede bouwlijn kan het beste bestaan uit het type bollenschuur, dat zich overeenkomstig de bebouwing in de omgeving ook verder achter op het perceel bevindt. Ook hiervan wordt een eigentijdse variant verwacht, die aansluit bij de kapvorm van de 'hoofdgebouwen'.

De vrijstaande gebouwen zorgen voor voldoende openheid. Het groene karakter wordt door behoud van bomen niet aangetast. Dit wordt zelfs versterkt door het toevoegen van meer tuinen.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com