

bestemmingsplan  
ELKA-terrein  
Gemeente Lisse

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0553.bpdorp2010elka-Vax2

*Datum:* 2019-11-05

*Contactpersoon Buro SRO:*

*Kenmerk Buro SRO:* SR130007

*Opdrachtgever:* Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

# Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	4
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Ligging plangebied .....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	5
1.4 Opbouw bestemmingsplan .....	7
1.5 Leeswijzer .....	8
2 Het initiatief .....	9
2.1 Huidige situatie .....	9
2.2 Toekomstige situatie .....	15
3 Beleidskader .....	18
3.1 Nationaal beleid .....	18
3.2 Provinciaal beleid .....	20
3.3 Regionaal beleid .....	24
3.4 Gemeentelijk beleid .....	28
4 Uitvoerbaarheid .....	40
4.1 Milieueffectrapportage .....	40
4.2 Milieu .....	41
4.3 Waterhuishouding .....	53
4.4 Verkeer en parkeren .....	56
4.5 Ecologie .....	59
4.6 Archeologie .....	63
4.7 Economische uitvoerbaarheid .....	64
4.8 Waterveiligheid .....	65
4.9 Privacy en uitzicht .....	66
5 Juridische planbeschrijving .....	67
5.1 Algemeen .....	67
5.2 Verbeelding .....	67
5.3 Planregels .....	67
5.4 Wijze van bestemmen .....	68
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	70
6.1 Algemeen .....	70
6.2 Verslag inspraak .....	70
6.3 Artikel 3.1.1 Bro overleg .....	71
6.4 Verslag zienswijzen .....	71

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. is voornemens woningbouw te realiseren aan de noordwestzijde van het voormalige bedrijventerrein 'Meerzicht'. Voor de herontwikkeling van dit bedrijventerrein is in 2001 het Masterplan Greveling opgesteld. Dit plan is gefaseerd ontwikkeld waarbij in 2010 al een groot deel is gerealiseerd in het 'Bloembinderspark' gelegen direct ten noordoosten van het plangebied en aan de Scheepmakerskade/ Visserkade/ Grevelingstraat direct ten zuidoosten van het plangebied. Het plangebied betreft meer specifiek het oude ELKA-terrein waar de voormalige kistenfabriek "ELKA" jarenlang (bollen)kisten heeft geproduceerd. In overleg met de gemeente Lisse is in de afgelopen jaren tot een gezamenlijk gedragen plan gekomen.

### *Het plan*

Op het terrein van de voormalige Elka-kistenfabriek in Lisse wordt een woongebied met 40 woningen gerealiseerd. 14 woningen zijn grondgebonden en 26 woningen vormen een appartementencomplex van 8 bouwlagen. Elke woning beschikt over een ligplaats voor een boot. De bestaande fabriekshallen op het terrein worden voor het plan afgebroken.

### *Coördinatieregeling*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 november 2018 besloten om het bouwplan Elka mogelijk te maken. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan zal de huidige bestemming voor de gronden in het plangebied moeten worden herzien. Hiervoor is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Toelichting paragraaf 1.3 gaat hier nader op in.

Voor de ontwikkeling van het Elka-terrein heeft het college besloten gebruik te maken van de coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro). Op basis hiervan worden de besluiten die nodig zijn gelijktijdig ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten beroep worden aangetekend bij de Raad van Staten. Daarom liggen de volgende besluiten gezamenlijk ter inzage:

- Het bestemmingsplan Elka-terrein (op 20 juni 2019 vastgesteld, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 32)
- De omgevingsvergunning voor 40 woningen (op 4 juli 2019 verleend)
- Het besluit hogere waarden (op 9 mei 2019 verleend).

### *Crisis- en herstelwet*

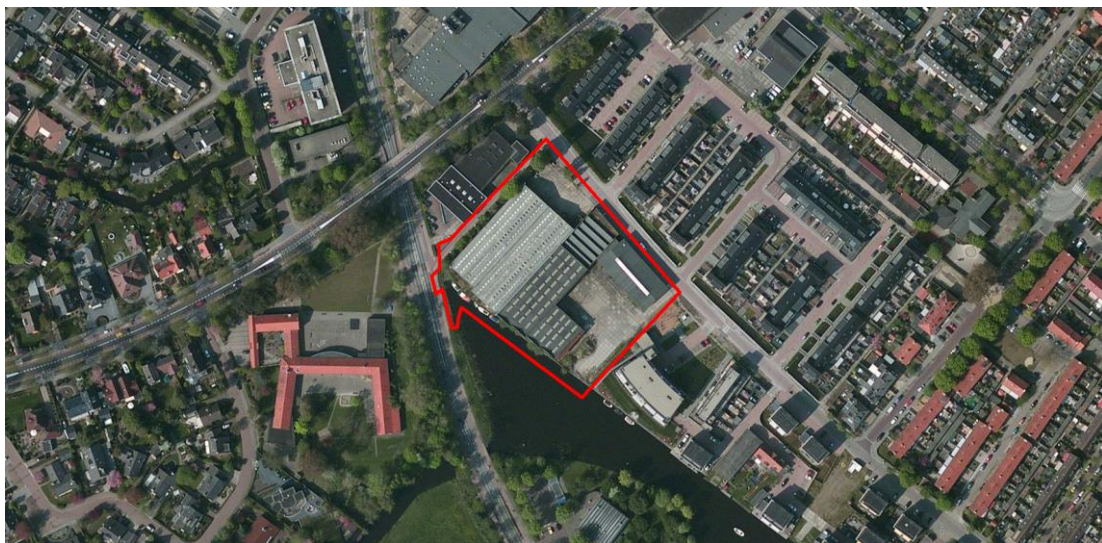
Het plan ziet op de realisatie van de 40 woningen. Daarmee valt het onder de werksfeer van de Crisis- en herstelwet op grond van het bepaalde in bijlage I onder 3.1. van de Crisis- en herstelwet.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd tussen de reeds op het voormalig bedrijventerrein 'Meerzicht' gerealiseerde nieuwbouw 'Sierkwartier' aan het Bloembinderspark en de kop van de Greveling, een zijslot van de Ringvaart. Ten noord(west)en van het plangebied locatie ligt de Laan van Rijckevorsel/ Gladiolenstraat met daar tussen twee bedrijven en ten westen van de Greveling loopt de Ruishornlaan. De noordoostkant van het plangebied wordt omsloten door de Grevelingstraat, die tegelijkertijd het plangebied ontsluit op de Laan van Rijckevorsel/ Gladiolenstraat. De navolgende afbeelding toont achtereenvolgens de globale ligging van het plangebied in de kern Lisse en de globale begrenzing van het plangebied.



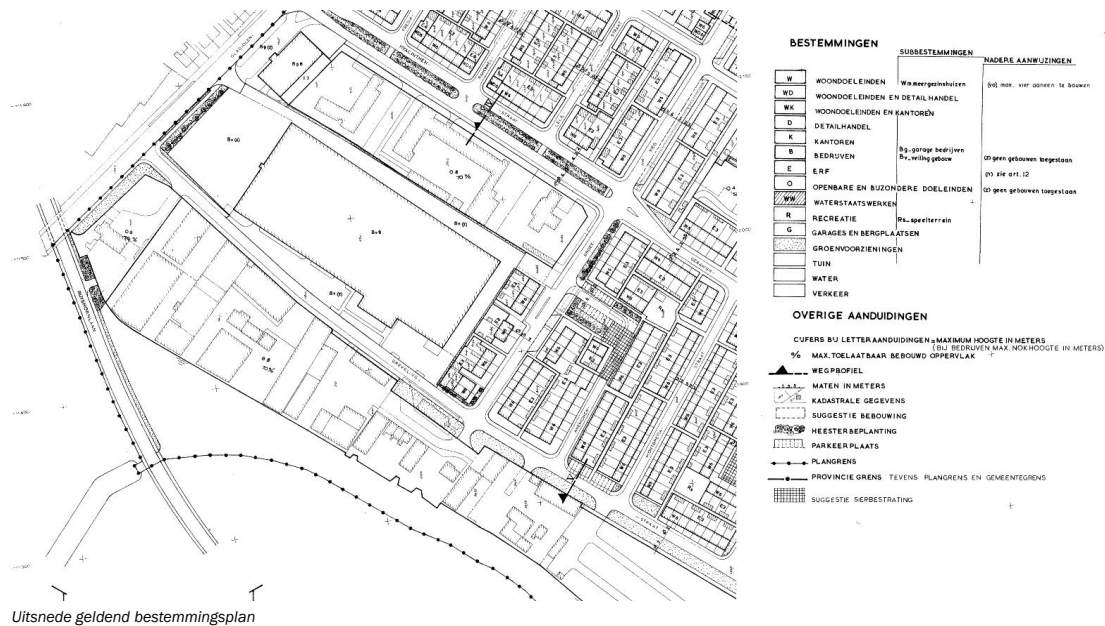
Globale ligging van het plangebied (rode druppel, Bron: maps.google.nl)



Begrenzing van het plangebied (rode omkadering, Bron: bing.com/maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Meerzicht', zoals vastgesteld op 8 december 1976 en goedgekeurd op 13 april 1977. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven (artikel 11)' met een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is nader aangeduid dat maximaal 70% van het oppervlak bebouwd mag worden tot een maximum nokhoogte van 8,0 m. Op onderstaande uitsnede is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven:



Omdat binnen de bestemming 'Bedrijven' geen reguliere woningen zijn toegestaan en de maximum toegestane bouwhoogte 8 meter bedraagt zal het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moeten worden herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

#### Maximaal toegestane bouwhoogte

Binnen het huidige plangebied zijn reeds leegstaande bedrijfsgebouwen aanwezig met een bouwhoogte van 8 meter. Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk met een maximum bouwhoogte van 24,5 meter. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in de toelichting hoofdstuk 4 uiteengezet wat voor effect de beoogde ontwikkeling heeft op het woon- en leefklimaat rond het plangebied. In paragraaf 2.1.2 is nader onderbouwd hoe het stedenbouwkundig plan zich verhoudt tot de omgeving en welke ruimtelijke argumenten van belang zijn geweest voor de gemeenteraad van Lisse om op 28 februari 2013 in te stemmen met het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan, zoals dat op 19 februari 2013 aan de commissie is gepresenteerd en op 28 februari 2013 is vastgesteld als ruimtelijk kader, is onderlegger van dit bestemmingsplan.

In de overweging waarom deze hoogte inpasbaar is heeft de raad gesteld dat in het plan rekening gehouden is met de belangrijkste stedenbouwkundige doelstellingen van het masterplan Greveling. Het appartementengebouw met de grondgebonden waterwoningen vormen een logische afsluiting van de twee belangrijke lijnen Grevelingstraat en Grevelingsloot waarbinnen het totale Grevelingplangebied is gesitueerd. Het appartementengebouw en het appartementengebouw Cascade op de hoek Ringvaart/Grevelingsloot zijn als twee zwaartepunten aan beide einden van het totale plangebied sterk aanwezig. Daarbinnen bevindt zich lagere bebouwing waardoor het gewenste stedenbouwkundige waslijneffect gerealiseerd wordt. Het appartementengebouw 'De Grevelij' met de ronde vorm ten oosten van het ELKA-terrein sluit als beëindiging deze ruimte af. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt verder bevorderd door het plan vanaf de Grevelingstraat met een u-vorm te ontsluiten, zichtlijnen door het woongebied naar de Greveling in tact te houden en het nieuwbouwplan rondom in een groene setting te plaatsen. Deze kwaliteitsslag wordt nog vergroot door de havenkom samen te laten smelten met de kop van de Greveling waardoor een groot wateroppervlakte ontstaat.

Uit diverse onafhankelijke studies naar relevante milieuaspecten komt naar voren dat de beoogde ontwikkeling, zoals beschreven in toelichting paragraaf 2.2, geen nadelige effecten zal hebben op de leefbaarheid rond het plangebied. Onder andere uit de windhinder- en bezonningsstudie blijkt dat een gebouw van circa 25 meter hoog niet leidt tot een verslechterd woon- en leefklimaat in de nabije omgeving.

Voorts kan gesteld worden dat de sloop van de reeds leegstaande bedrijfsopstallen leidt tot een kwaliteitsimpuls in het gebied. De toevoeging van woningen sluit beter aan op de omgeving. Onderstaande afbeelding geeft een indruk van de huidige bebouwing.



*Impressie huidige bebouwing (bron: google maps)*

## 1.4 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

### Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting zijn opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan:
  - een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
  - voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
  - een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet tevens aan de volgende voorwaarden conform artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### **Verbeelding**

De verbeelding, de 'plankaart', geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bijvoorbeeld bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

### **Planregels**

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

## **1.5 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten zijn opgenomen.



## 2 Het initiatief

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Historie

Het bedrijventerrein Meerzicht was één van de drie bedrijventerreinen in de gemeente Lisse. Het had een langgerekte vorm en grensde vrijwel geheel aan het water van de Greveling. Het water vormde in vroegere tijden de directe verbinding tussen de Ringvaart van de Haarlemmermeer en twee zandvaarten in de afgegraven strandwallen: de Ringsloot en de oorspronkelijke zandvaart naar de buitenplaatsen van Hofstede Terspekken en 't Keukenhof. De directe nabijheid van de Ringvaart leidde tot havenactiviteiten en een industriële ontwikkeling van het bedrijventerrein. Na het dempen van het havengebied ten westen van de oostelijke randweg bleef de Greveling echter wel gehandhaafd. Een aantal van aan dit water gelegen bedrijven bleef ook nadien nog lange tijd met hun bedrijfsactiviteiten afhankelijk van het transport over water. De betreffende zone met deze bedrijven strekte zich uit over de gehele lengte van de Greveling en had een breedte van 50 tot 80 m.

#### 2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

In de huidige situatie bestaat het ELKA-terrein uit voormalige fabriekshallen voor (bollen)kisten. Hieronder een impressie van de bebouwing in het plangebied. De foto's zijn achtereenvolgens met de klok mee gezien genomen vanaf de Ruishornlaan, de Grevelingstraat en centraal op het ELKA-terrein zelf:





*Oude kistenfabriek ELKA gezien vanaf de Ruishornlaan*

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt het 'Sierkwartier', tegenwoordig bekend als Bloembinderspark. Dit woongebied is ook een onderdeel van het masterplan Greveling. In het masterplan Greveling zijn de kaders opgenomen binnen welke voorwaarden een perceelsgewijze transformatie van wonen naar werken kan worden vormgegeven. In het gebied is aansluiting gezocht op de bestaande ruimtelijke begrenzing en woningtypologie van de omliggende woonwijk Meerzicht. Het gebied bestaat uit appartementen aan de zijde van de Gladiolenstraat en grondgebonden woningen in het gebied ten zuidoosten daarvan (Bloembinderspark). De in jaren '30 stijl ontworpen woningen zijn verdeeld over kleine bouwblokken van zeven tot elf woningen. Door verspringingen in de voorgevels van de herenhuizen en de afwijkende dakkappen blijven de woningen duidelijk individueel herkenbaar. Alle woningen beschikken over drie woonlagen en een achtertuin met berging. De woningen hebben een voortuin of zijn via een bruggetje over een sloot en groenstrook verbonden met de straat.



Direct ten zuidoosten van het plangebied ligt het appartementencomplex 'De Grevelij' langs het water van de Greveling. Ook dit woongebouw is een onderdeel van het masterplan Greveling. Het complex bestaat uit vijf woonlagen met daaronder een half verdiepte parkeergarage. Met het hogere bouwdeel in het onderhavige plan wordt aansluiting gezocht op de appartementencomplex.

Direct ten noordwesten van het plangebied ligt, gescheiden door een smalle straat, een bedrijfspand met daarin onder andere het bedrijf Van der Wagt Banden. Direct ten noordenwesten daarvan ligt de Laan van Rijckevorsel/ Gladiolenstraat, die aan het oog onttrokken wordt door de bestaande bedrijfsbebouwing.

De noordoostkant van het plangebied wordt omsloten door de Grevelingstraat die tegelijkertijd het plangebied ontsluit op de Laan van Rijckevorsel/ Gladiolenstraat. De Grevelingstraat is een erftoegangsweg met verzamel functie, een rijbaanbreedte van circa 5,5 m en een maximumsnelheid van 30 km/uur. In deze situatie kunnen een vrachtauto en een personenauto elkaar met een snelheid van 30 km/uur goed passeren.



Impressie Grevelingstaat in zuidelijke richting met links het 'Bloembinderspark' en rechts Van der Wagt Bandenservice

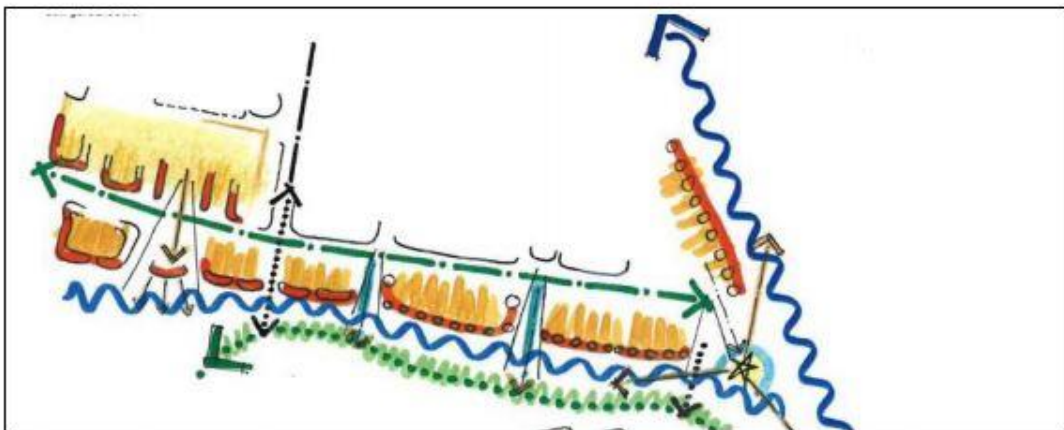
### **Masterplan Greveling (2001)**

Voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Greveling naar een woningbouwlocatie is in 2001 een Masterplan opgesteld. Het bedrijventerrein aan de Grevelingstraat, bedrijventerrein Meerzicht, was een van de drie bedrijventerreinen in de gemeente Lisse, het oudste van de drie terreinen. Het terrein had een langgerekte vorm en grensde vrijwel geheel aan water. In de loop der jaren is het bedrijventerrein Meerzicht geheel ingesloten geraakt door woonbuurten. Door de gemeente Lisse is daarom ingezet op een herontwikkeling van het terrein. Er is gekozen voor de vorm van een Stedenbouwkundig Masterplan waarin de ruimtelijke ontwikkeling wordt weergegeven. Deze ontwikkeling is/wordt gefaseerd uitgevoerd. Het Masterplan is de ruimtelijke onderbouwing voor de verschillende bouwplannen die mogelijk gemaakt zijn en kunnen worden. Het Masterplan is gefaseerd ontwikkeld waarbij in 2010 het grootste deel is gerealiseerd. De gerealiseerde delen betreffen onder andere het woongebied tussen de Hyacinthenstraat en de Grevelingstraat, diverse woonblokken langs het water 'de Greveling' en het appartementencomplex aan de Ringvaart. De Grevelingstraat blijft de ontsluitingsweg van het gebied.

De ontwikkeling van het ELKA-terrein is binnen de gehele transformatie één van de laatste omzettingen. Het terrein van ELKA is in de visie opgenomen en aangemerkt als deelgebied G. Programmatisch werden voor deze locatie 81 gestapelde woningen voorzien. Voor de ontwikkeling van de Greveling waren in het Masterplan de onderstaande uitgangspunten van belang:

1. de lengte van het water zal geheel worden benut: enerzijds zal de uitgifte van particuliere gronden aan het water belangrijk zijn voor kopers van een woning in het hogere segment, omdat de mogelijkheid wordt geboden om boten bij het eigen perceel aan te meren. Anderzijds zal op enkele plekken door middel van onder andere kaden (in het westelijk deelgebied), en insteken vanuit de Greveling het gebied in, de oever juist openbaar worden gemaakt als een 'balkon' van de wijk Meerzicht aan het water;
2. behouden van de groene zone langs de Grevelingstraat;
3. de locatie zal worden verdeeld in een viertal deelgebieden die een eigen karakteristiek hebben en daardoor ook verschillende ruimtelijke uitgangspunten kennen.

Onderscheiden worden de zone langs en grenzend aan de Grevelingstraat, de zone direct gelegen langs het water van de Greveling, de locatie op het Sierexterrein en het gebied dat grenst aan de Ringvaart van de Haarlemmermeer. De onderstaande afbeeldingen geven de hoofddopzet van het stedenbouwkundig plan Greveling weer.



*Hoofddopzet Masterplan Greveling (2001)*



Masterplan Greveling (2001), plangebied van voorliggend bestemmingsplan in rode kader



Bestaande situatie



Fotocollage mogelijke invulling



Uitsnede masterplan Greveling (bron: Masterplan Greveling 2001)

In navolging op het Masterplan is in de raadsvergadering van 28 februari 2013 het stedenbouwkundig plan voor het ELKA-terrein aan de raad gepresenteerd. Het stedenbouwkundigplan zoals aan de raad voorgelegd en geaccordeerd omvat een appartementengebouw met daarbij grondgebonden waterwoningen. Het voorgestelde stedenbouwkundigplan vormt een logische afsluiting van twee belangrijke lijnen, de Grevelingstraat en de Grevelingsloot (nu: Greveling) waarbinnen het totale Grevelingplangebied is gesitueerd. Het appartementengebouw en het appartementengebouw Cascade op de hoek

Ringvaart/Greveling zijn als twee zwaartepunten aan beide einden van het totale plangebied sterk aanwezig. Daarbinnen bevindt zich lagere bebouwing waardoor het gewenste stedenbouwkundige waslijneffect gerealiseerd wordt. Het hart van het plan voor het ELKA-terrein wordt gevormd door een grote havenkom met aanwezig openbaar stedelijke groen en ruimte is gebruik te maken van het water.



*Bestaande situatie*



*Illustratie waslijneffect (bron: Masterplan Greveling 2001)*

*Fotocollage mogelijke invulling*



De identiteit van het plan wordt gedragen door onderscheidend wonen aan het water, met voor de waterwoningen een ligplaats voor de boot, openbare verblijfsplekken en speelruimte en een informeel karakter met kades, trappen en bomen. Het appartementengebouw 'De Grevelij' met de ronde vorm ten oosten van het ELKA-terrein sluit als beëindiging deze ruimte af. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt verder bevorderd door het plan vanaf de Grevelingstraat met een u-vorm te ontsluiten, zichtlijnen door het woongebied naar de Greveling in tact te houden en het nieuwbouwplan rondom in een groene setting te plaatsen. Deze kwaliteitsslag wordt nog vergroot door de havenkom samen te laten smelten met de kop van de Greveling waardoor een groot wateroppervlakte ontstaat waar boten kunnen keren en aanleggen en andere vormen van waterrecreatie mogelijk zijn.

## 2.2 Toekomstige situatie

Op het voormalige ELKA-terrein in Lisse wordt een woongebied met 40 woningen gerealiseerd. Het betreft 14 grondgebonden waterwoningen van 3 bouwlagen in een losstaand blok van 5 woningen en een losstaand blok van 9 woningen met elk een steiger met ligplaats voor een boot. Tussen de twee blokken waterwoningen wordt een appartementencomplex van 7 bouwlagen met daarin 26 appartementen gerealiseerd. De begane grond van dit complex is gereserveerd voor de entree, 26 bergingen en een bovengrondse stallinggarage met 12 parkeerplaatsen. Aan de achterzijde van het appartementencomplex en van de grondgebonden woningen worden steigers met ligplaatsen gerealiseerd. Verder worden aan een losse aanlegsteiger in het zuidwesten van het plangebied ligplaatsen gerealiseerd. In totaal gaat het om 40 aanlegplaatsen, waarbij ieder appartement een eigen ligplaats toegewezen krijgt.

De ruimte tussen de blokken waterwoningen en het appartementencomplex wordt aan de noordwestzijde ingericht als entree van de parkeergarage en aan de noordoostzijde als opstelplaats voor de brandweer. De hiernavolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde ontwikkeling:



*Impressie van de beoogde ontwikkeling*

De beoogde ontwikkeling van grondgebonden woningen sluit goed aan op de grondgebonden woningen aan de overzijde van de Grevelingstraat. Het volume van het beoogde appartementencomplex sluit qua structuur goed aan op het ten zuiden van het plangebied gelegen appartementencomplex 'De Grevelij'. Dit appartementencomplex, bestaande uit vijf en een halve bouwlaag, sluit net als de beoogde ontwikkeling aan op de structuur van het water van de Greveling. Het voorliggende plan zet dit voort en de combinatie van de twee gebouwen aan de Greveling versterken elkaar in stedenbouwkundig opzicht. De gebouwen 'beantwoorden' elkaar. Navolgende afbeelding toont het naastgelegen appartementencomplex De Grevelij.



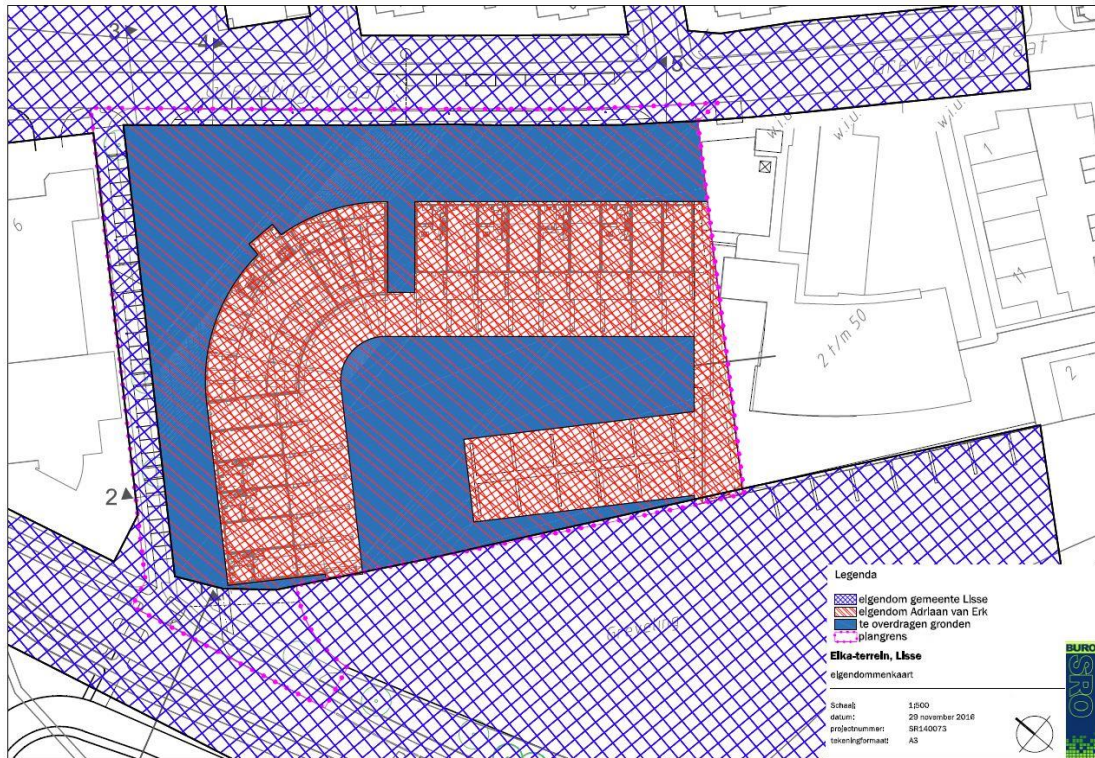
*Het ten zuiden van het plangebied gelegen appartementencomplex 'de Grevelij'*

De identiteit van het plan wordt hoofdzakelijk gedragen door de waterwoningen, die vrij uniek zijn in Lisse, met een ligplaats voor een boot. De aanlegsteigers worden aangebracht in het water dat onderdeel uit gaat maken van de Vereniging van eigenaren waarin ook de onderhoudsverplichtingen voor de eigenaar van de steiger zijn uitgewerkt.

Het hart van het plan wordt gevormd door een grote, nieuw te graven, havenkom die door het bestaande appartementencomplex 'De Grevelij' en het nieuw op te richten gebouw 'omarmd' wordt. De vergroting van het wateroppervlakte geeft de mogelijkheid voor boten om te kunnen keren of aan te leggen, alsmede andere vormen van waterrecreatie.

De nieuwe havenkom valt onder de aanduiding 'overige watergang', het onderhoud van dit water ligt bij de Gemeente. De terrassen, de steigers en het water tussen de steigers (ligplaatsen), behorende bij de waterwoningen, vallen onder eigendom en onderhoud van de woningeigenaren. Iedere woning krijgt aangrenzend aan het terras een privé-steiger met ligplaats. Voor de 26 appartementen worden eveneens privé-steigers gerealiseerd met ligplaatsen. Het onderhoud van deze steigers en de ligplaatsen wordt opgenomen in het onderhoudsprogramma van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk.





De parkeervakken zijn rondom aan de voorzijde van de woningen en het appartementencomplex en in de parkeergarage van het appartementencomplex gesitueerd. Deze worden via de Grevelingstraat ontsloten. De bestaande ontsluiting van de bedrijven direct ten noorden van het plangebied wordt in het plan geïntegreerd. Voor de parkeerbalans en het aspect verkeer wordt verwezen naar [toelichting paragraaf 4.4](#). De bestaande langzaamverkeersverbinding tussen de Grevelingstraat en de Ruishornlaan blijft behouden. De weg wordt ook geschikt gemaakt als calamiteitenontsluiting en de fietsoversteek wordt opnieuw ingericht.

Voor de vuilinzameling wordt gebruik gemaakt van ondergrondse vuilcontainers. Dit wordt ingericht conform het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte Lisse (HIOR).

## 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

#### Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat de SVIR hier niet specifiek op van toepassing is. De ontwikkeling moet echter wel in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking verantwoord worden. Deze verantwoording is opgenomen in [toelichting paragraaf 3.1.3](#).

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening in het geding komen, kunnen krachtens de provinciale verordening of de algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen zoals benoemd in het Barro en is dus ook niet van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Stedelijke ontwikkeling*

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

In het plan voor het ELKA-terrein is met 40 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zodoende is de ontwikkeling getoetst op de Ladder voor duurzame verstedelijking en zijn de treden doorlopen. De toets is gedaan door de StecGroep. De rapportage van Stec (14 juni 2017) is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen: zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1. Om de kwantitatieve actuele regionale behoefte te kunnen bepalen, is gebruik gemaakt van de provinciale (bevolkings)ramingen WBR2016 en BP2016.

#### *Behoefte*

Om te voldoen aan de Ladder moet het plan aantoonbaar in een kwantitatieve en kwalitatieve actuele regionale behoefte voorzien. Het plan voor het ELKA-terrein voldoet aan de Ladder. Er bestaat voldoende kwantitatieve behoefte in de totale marktregio, welke bestaat uit de gemeenten Lisse, Teylingen, Hillegom en Haarlemmermeer. Er bestaat een totale additionele behoefte van 12.567 woningen in de marktregio. In de gemeente Lisse zelf (primaire marktregio) bestaat een additionele behoefte van 1.700 woningen. Zowel binnen Lisse zelf als binnen de totale marktregio is dus er ruim voldoende kwantitatieve behoefte voor de ontwikkeling van de 40 woningen op het ELKA-terrein.

Het plan voor het ELKA-terrein voorziet bovendien in een kwalitatieve behoefte naar woonmilieu. In de primaire marktregio (Lisse) bestaat een additionele behoefte van 62 woningen in een klein stedelijk, groen klein stedelijk en centrum dorps woonmilieu. Vanwege het watergebonden karakter van het plan is het legitiem om de bovenkant van de bandbreedte als uitgangspunt te nemen. Zo bezien voorziet het plan ook in een kwalitatieve behoefte.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

Gelet op de huidige ruimtelijke structuur van Lisse en de geldende bestemming ligt het project binnen bestaand stedelijk gebied. Het gebied is ingericht met stedelijke functies (bedrijvigheid) en valt in die hoedanigheid ook feitelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat de geldende bestemming relevant is. Geconcludeerd kan worden dat het een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft.

#### *Oplegnotitie Ladder voor duurzame verstedelijking*

Sinds het uitvoeren van de hiervoor genoemde Laddertoets in 2017 hebben verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is sinds juli 2017 de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking van kracht vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Daarnaast zijn er in de tussentijd diverse nieuwe inzichten beschikbaar gekomen die relevant kunnen zijn voor de Ladder, waaronder nieuwe woningbehoefte- en huishoudensprognoses en het recent verschenen regionale woningmarktonderzoek voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen (augustus 2019). Voorts zijn de v.o.n.-prijzen van de woningen in het plan in de tussentijd gestegen als gevolg van de ontwikkelingen op de

woningmarkt in de regio. Om die reden is, uit het oogpunt van zorgvuldigheid en volledigheid, een nieuwe beoordeling uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de 'Oplegnotitie Ladder voor duurzame verstedelijking ELKA-terrein Lisse' (Stec Groep BV, d.d. 2 oktober 2019); zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 33, waarin ook de reactie van de provincie Zuid-Holland op het woningbouwprogramma van de woningmarktregio Holland Rijnland is opgenomen (brief d.d. 29 mei 2019).

In de oplegnotitie wordt geconcludeerd dat het onderhavige plan past binnen de nieuwe Ladder, ook voor de periode 2019-2029. Het plan voldoet daarmee, in lijn met de bevindingen uit 2017, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zie verder [toelichting paragraaf 3.2.3](#) voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

### **3.1.4 Crisis- en herstelwet**

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt binnen het bestemmingsplan valt onder de werking Crisis- en herstelwet. Dit is het geval als met een ontwikkeling de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk wordt gemaakt.

In die situatie kan de raad besluiten om de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op de procedure van het bestemmingsplan. Het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet heeft gevolgen voor een eventuele beroepsprocedure. In de beroepsprocedure moeten belanghebbenden op voorhand al hun beroepsgronden uitgewerkt kenbaar maken (dit in tegenstelling tot de mogelijkheid om een pro forma beroep in te stellen en in een later stadium met aanvullingen te komen). Daarnaast wordt de proceduretijd bij de Raad van State aan een maximale doorlooptijd van een half jaar verbonden.

## **3.2 Provinciaal beleid**

Provincie Zuid-Holland heeft voor haar ruimtelijk beleid de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening.

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 30 mei 2018 de Wijzigingen 2018 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 29 juni 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit in die bebouwde ruimte te verbeteren. Dit beleid voorziet in de maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen nabij (stedelijke) voorzieningen, waaronder hoogwaardig openbaar vervoer. In gebieden met een eenzijdige samenstelling van functies en bevolking, vormen herstructurering, stedelijke transformatie en functiemenging een belangrijke opgave. Zo wil de provincie sociaal-ruimtelijke segregatie tegengaan.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

#### **Planspecifiek**

Aan de hand van voorgaande hoofdstukindeling wordt hiernavolgend de relatie tussen beoogde ontwikkeling en de VRM beschreven.

##### *Mobiliteit en bebouwde ruimte*

Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. Het plangebied is geheel binnen het bestaande stads- en dorpsgebied gesitueerd. Daarmee draagt het voornemen om de bestaande bedrijfslocatie te herontwikkelen naar woningbouw bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'vergroten van de agglomeratiekracht'.

##### *Ruimtelijke kwaliteit*

De provincie stuurt middels een kwaliteitenkaart en gebiedsprofielen op de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit bestaande stedelijk gebied worden nagenoeg geen richtinggevende uitspraken gedaan op deze kaarten. Met de herontwikkeling van de locatie is er wel sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Functioneel is de nieuwe woonfunctie beter inpasbaar dan het oude bedrijf en ook ruimtelijk is er sprake van een kwaliteitsverbetering. In het plan wordt de ligging en de relatie met het aanwezige water beter benut.

##### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling past binnen de VRM en draagt bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is' en 'vergroten van de agglomeratiekracht'. Bovendien krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **3.2.2 Programma Ruimte**

In het Programma ruimte is het strategische beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en mobiliteit doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om de in toelichting paragraaf 3.2.1 beschreven doelen te realiseren. Op 29 juni 2018 is de geconsolideerde versie van het Programma ruimte in werking getreden.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor

duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De Gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio.

Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de actuele (versie 2013) Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) per gebied die worden beschreven in het Programma ruimte, alsmede eventuele afspraken over het accommoderen van een bovenregionale behoefte. De behoefteramingen geven een bandbreedte aan en worden driejaarlijks geactualiseerd. Regio's geven hieraan invulling via regionale woonvisies. Aanvullend kan het Programma ruimte ook kwalitatieve- en locatiecriteriën formuleren als uitgangspunten voor de regionale visies.

#### **Planspecifiek**

Het plangebied maakt onderdeel uit van de duin- en bollenstreek, die op haar beurt onderdeel uitmaakt van de regio Holland Rijnland. In het Programma Ruimte zijn de woningbehoefteraming en de bevolkingsprognose opgenomen voor de regio Holland Rijnland. De behoefteraming uit het Programma Ruimte is inmiddels achterhaald. In het 'Ladderadvies' (Stec Groep, Ladderadvies woningbouw ELKA terrein & Don Bosco-locatie, d.d. juni 2017) dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is uitgegaan van de meest actuele cijfers. Zie verder [toelichting paragraaf 3.1.3](#) en [toelichting paragraaf 3.2.3](#) voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

#### **3.2.3 Verordening Ruimte 2014**

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 29 juni 2018 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen. Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie verwijst naar die ladder voor duurzame verstedelijking in de verordening in artikel 2.1.1:

##### *Artikel 2.1.1. Stedelijke ontwikkelingen*

In lid 1 staat dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

#### **Planspecifiek**

Het voorliggende initiatief valt onder het bepaalde in lid a. van artikel 2.1.1. Stedelijke ontwikkelingen.

##### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) is al aangevoerd dat het project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is hierbij een Ladderadvies van Stec Groep opgesteld (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1). Aangevoerd is dat het plan voorziet in een actuele behoefte.

Het plan voor het ELKA-terrein maakt al onderdeel uit van de planlijst behorende bij de Regionale Woon Agenda. Het ELKA-terrein is een 'Categorie 3' project. Voor deze projecten heeft de regio Holland Rijnland met de provincie afgesproken dat (sub)regionale afstemming nodig is. In de regionale woonagenda staat

*'een regiogemeente schat zelf in met welke buurgemeenten in overleg moet worden getreden over een specifiek plan. De terugkoppeling vindt plaats in het regionale portefeuillehouder overleg Ruimte. Jaarlijks biedt het dagelijks bestuur van de regio na advies van het portefeuillehouder overleg Ruimte de actuele planlijst aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aan ter verantwoording van bestemmingsplannen.'*

Inmiddels is de Regionale Woon Agenda 2017 op 14 maart 2018 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland. Hierin wordt het volgende geconstateerd over de behoefte en plancapaciteit in de regio:

*Er is sprake van een achterstand. De berekende bevolkingsgroei kon voor een deel niet worden opgevangen in de nieuwbouw omdat die in de crisis sterk achterbleef. Nu de markt aantrekt zijn er heel veel plannen die weer in de versnelling komen. Een deel van de planvoorraad die nu voor 2017-2024 gepland staat, is bestemd om de achterstand vanuit 2015 en 2016 op te vangen.*

Geconcludeerd wordt dat de vraag naar woningbouw actueel is en dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Regionale waterkering*

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is op kaart 11 'Waterveiligheid' de aanduiding 'regionale waterkering' opgenomen ter bescherming van de aanwezige regionale waterkering. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de regionale waterkeringen mogelijk maken. In het bestemmingsplan moet de waterkering als zodanig worden bestemd, eventueel met een dubbelbestemming. De daarbij behorende beschermingszone, als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet en als zodanig opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteembeheerder, wordt in het bestemmingsplan als zodanig bestemd of aangeduid.

Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan op basis van lid 4 een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. In lid 5 is opgenomen dat, voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid, advies wordt gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

In dit bestemmingsplan zal de regionale waterkering aangepast moeten worden om de aanleg van de havenkom mogelijk te maken. In relatie tot de regionale waterkering moet dus aannemelijk zijn dat de verlegging van de regionale waterkering uitvoerbaar is. Evident is dat voor de verlegging van de dijk een Watervergunning noodzakelijk is en daarmee ontheffing verkregen moeten worden van de keur. Deze ontheffing is verleend en in december 2016 onherroepelijk geworden.

Vooruitlopend op het vooroverleg van artikel 3.1.1. Bro heeft de initiatiefnemer al overleg gehad omtrent de Watervergunning. Omdat de Keur ook via de Provinciale verordening zijn borging kent is aanvullend een ontheffing van de provinciale Verordening vereist. Deze ontheffingsaanvraag kan uitsluitend door de gemeente Lisse aangevraagd worden. Niet eerder dan dat de aangevraagde ontheffing is verleend kan het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

#### **3.2.4 Ontheffing Verordening Ruimte 2014**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse heeft op 22 december 2016 een ontheffing aangevraagd van artikel 2.4.2 Regionale waterkeringen van de provinciale Verordening Ruimte 2014 overeenkomstig artikel 3.2, eerste lid. Technisch was het niet mogelijk om deze aanvraag te doen middels het door Gedeputeerde Staten vastgestelde E-Formulier, omdat het geldende bestemmingsplan niet over een IMRO-codering beschikt en voor 1 juli 2008 is vastgesteld. In overleg met de Provincie is de aanvraag daarom per email ingediend. Op 7 maart 2017 heeft Gedeputeerde Staten het voorwaardelijk besluit genomen om voor de omlegging van de waterkering een ontheffing te verlenen. Provinciale Staten hebben geen bedenkingen ingediend tegen deze ontheffing, waardoor dit besluit op 21 maart 2017 inwerking is getreden (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 26). Op grond van de provinciale Verordening

Ruimte mag het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan ELKA-terrein pas in procedure brengen als de ontheffing inwerking is getreden.

In deze paragraaf worden de redenen waarom het college voor het planologisch mogelijk maken van het bouwplan voor het ELKA-terrein, gelegen aan de Grevelingstraat 8 te Lisse, een ontheffing heeft aangevraagd, nader gemotiveerd.

#### Masterplan Greveling

In 2001 is het Masterplan Greveling opgesteld. Doel van dit Masterplan was om het oude gedateerde en gedeeltelijk leegstaande bedrijventerrein Meerzicht te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied, waardoor ook het leefmilieu en de woonomgeving van de omliggende woongebieden zou verbeteren. Een groot deel van het Masterplan Greveling is inmiddels gerealiseerd. De locatie van de oude vervallen en deels ingestorte kistenfabriek ELKA is één van de laatste resterende delen die nog getransformeerd moet worden.

#### Bouwplan voor het ELKA-terrein

Door het bouwplan voor het ELKA-terrein wordt dit vervallen gebied getransformeerd tot een aantrekkelijk woningbouwgebied aan het water. Er wordt met dit plan een appartementencomplex met 26 appartementen en 14 eengezinswoningen gerealiseerd gelegen aan een havenkom met 40 ligplaatsen voor boten.

#### *Watergebonden woonmilieu met regionale aantrekkingskracht*

In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking is er een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat het watergebonden woonmilieu, zowel in de gemeente Lisse als in de rest van de bollenstreek nauwelijks voor komt. Dit terwijl hier wel een grote behoefte naar is. Het bouwplan voor het ELKA-terrein is daardoor uniek. Het versterkt en verbreedt het aanbod van woonmilieus in zowel de gemeente Lisse als de rest van de Bollenstreek.

#### Planologische procedure

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Meerzicht' (vastgesteld op 8 december 1976 en goedgekeurd op 13 april 1977) heeft het projectgebied de bestemming 'bedrijven'. Het bouwplan voor het ELKA-terrein past niet binnen deze vigerende bestemming. Een bestemmingsplanherziening is dus noodzakelijk. Om het bouwplan mogelijk te maken, moet een waterkom worden gegraven en de regionale waterkering worden verlegd. Voor deze verlegging van de waterkering is een ontheffing van de Verordening Ruimte noodzakelijk. De ontheffing is door Gedeputeerde Staten voor artikel 2.4.2 Regionale waterkeringen van de Verordening Ruimte 2014 verleend.

#### Vooroverleg

De aanvraag van deze ontheffing is vooraf besproken met de Provincie. Daarnaast is de procedure afgestemd met het Hoogheemraadschap Rijnland. Tussen de Provincie, het Hoogheemraadschap en de gemeente is op ambtelijk niveau afgesproken dat de ontheffing van de Verordening Ruimte voor de verlegging van de waterkering wordt aangevraagd zodra de Watervergunning onherroepelijk is. Deze Watervergunning met nummer V64069 is op 26 oktober 2016 door het Hoogheemraadschap verleend en sinds 7 december 2016 onherroepelijk.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland**

Regio Holland Rijnland is gelegen in de Randstad en bestaat uit de gemeenten Hillegom, Kaag en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Gezamenlijk geven zij hun ruimtelijke visie op de regio. In deze visie wordt gestreefd naar een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De vijftien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.



In de structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen waarin de gemeenten hun belangrijkste keuzes weergeven. Eén daarvan is een topwoonregio in de Randstad creëren. Holland Rijnland wil een goed woonklimaat realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.

#### *Stedelijk waterbeheer*

Voor het stedelijk waterbeheer wordt er gestreefd naar een verbetering van de waterkwaliteit en is een vergroting van de waterberging noodzakelijk. Daarom moet water een integraal onderdeel zijn van stedelijke ontwikkeling- en herstructureringsprojecten.

#### *Duurzame stedenbouw*

Wonen, werken en recreëren vragen steeds meer ruimte in Holland Rijnlands dichtbevolkte regio. Zoals beschreven in de structuurvisie vormt het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw de uitgangspunten voor gebiedsgericht milieubeleid. Als basis voor dit beleid geldt de volgende benadering:

1. Welzijn (people): heeft betrekking op leefomgeving, gezondheid, sociale cohesie, culturele waarde en de kwaliteit van gebouwen.
2. Wereld (planet): gaat over de traditionele milieuonderwerpen, zoals ruimtegebruik, water, energie, natuur/ecologie, verkeer, materialen, afval en bodem.
3. Welvaart (profit): heeft betrekking op de economische onderwerpen, zoals duurzaamheid, functiemenging, flexibiliteit, imago en economische vitaliteit.

#### **Planspecifiek**

De beoogde herontwikkeling van het voormalig ELKA-terrein draagt bij aan het beleid van de Regionale Structuurvisie door het realiseren van een goed woonklimaat. In de toelichting hoofdstuk 4 wordt geconstateerd dat (1) de leefomgeving niet verslechtert en de kwaliteit van de bebouwing ter plaatse van het plangebied sterk verbetert. Voorts wordt er gebruik gemaakt van zonnepanelen op de daken van de grondgebonden woningen (2) waarmee energie wordt opgewekt. De sloop van de reeds leegstaande bebouwing zorgt tevens voor (3) een beter imago en economische vitaliteit van de buurt. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan alle drie de uitgangspunten die de basis vormen voor het milieubeleid zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland.

### **3.3.2 Regionale Woon Agenda 2017**

De Regionale Woon Agenda 2017 (RWA) van de regio Holland Rijnland schetst een actuele, kwalitatieve koers voor een goed functionerende woningmarkt, met oog voor behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus. geconstateerd wordt dat de woningmarkt geen statische markt is. Ontwikkelingen gaan snel en zijn vaak moeilijk te voorspellen. De RWA schetst dan ook geen statisch eindbeeld, maar een adaptieve benadering om er voor te zorgen dat de komende jaren de juiste woning op de juiste plek kan worden ontwikkeld. De RWA helpt gemeenten hier en zorgt voor afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, passend bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

#### **Planspecifiek**

Voor de regio Holland Rijnland wordt in de Regionale Woon Agenda 2017 uitgegaan van een verwachte woningbehoefte van 5.290 woningen in de periode 2015 - 2030 in de regio Noord, waar Lisse onderdeel van uitmaakt. De Bevolkingsprognose van de Provincie Zuid-Holland, die een indicatie geeft van de groei van de regio, rekening houdend met woningbouwplannen en haalbaar instroom van buiten de regio, komt voor dezelfde periode uit op 11.745 woningen in regio Noord. Een deel van deze behoefte is de afgelopen jaren reeds ingevuld. Zie ook toelichting paragraaf 3.2.3 over de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de gemeente Lisse is in de periode 2017-2022 vraag naar 470 extra woningen. In de periode 2022-2030 is een vraag naar 390 woningen. Het voorgenomen plan past daarmee binnen de behoefte naar woningen in de gemeente Lisse.

### 3.3.3 Ruimtelijk Perspectief 2030

De gemeenteraden van Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout hebben in hun vergadering van 12 februari 2008 het Ruimtelijk Perspectief 2030 vastgesteld. Het Ruimtelijk Perspectief 2030 is de gezamenlijke toekomstvisie van de gemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout tot 2030. Hierin staat hoeveel ruimte er nodig is voor wonen, werken, mobiliteit, Greenport, landschap, natuur en water én recreatie en toerisme. Dit is vervolgens geanalyseerd om tot een aantal afgewogen ruimtelijke ambities en ontwikkelingen te komen. In nader op te stellen structuurvisies van de drie -afzonderlijke- gemeenten wordt het Ruimtelijk Perspectief 2030 vertaald binnen het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

#### Planspecifiek

In het Ruimtelijk Perspectief wordt De Greveling aangeduid als Recreatieve ontwikkeling hoofdwaterstructuur. De beoogde ontwikkeling, waarbij de bewoners het comfort van het water direct aan huis ervaren sluit dan ook goed aan bij de gewenste VIP-ervaring: verrassend, intensief en prettig, waarover in het Ruimtelijk Perspectief 2030 gesproken wordt.

### 3.3.4 Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland

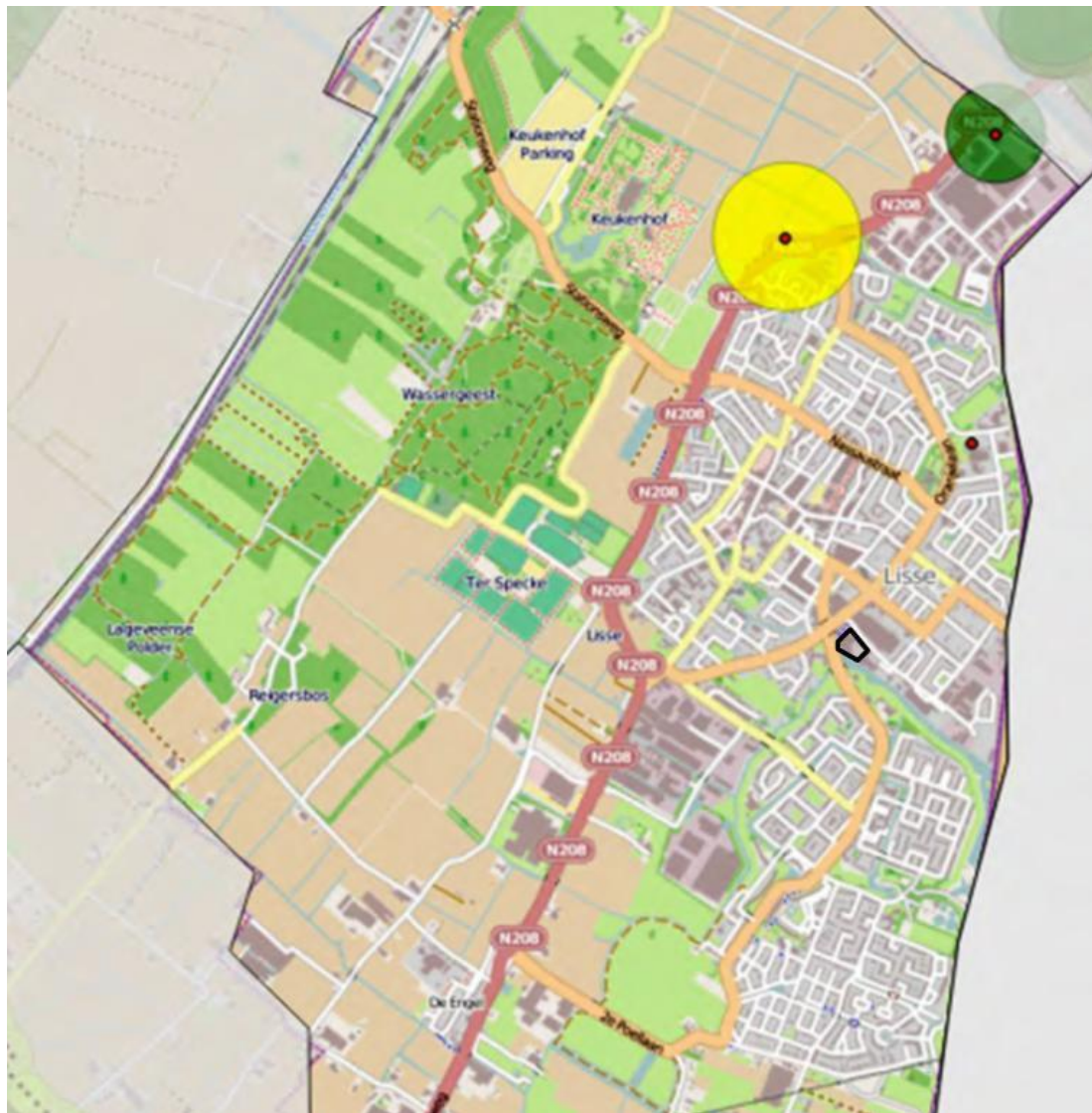
Het bestuurlijk kader is de actualisatie van de Omgevingsvisie externe veiligheid uit 2008. Met dit kader geeft de regio richting aan de uitvoering externe veiligheid in de komende jaren. Dit bestuurlijk kader is gebaseerd op een aantal streefbeelden over veiligheid in de regio in de toekomst. Deze streefbeelden zijn vertaald in een beleidskader en een toetsingskader voor individuele gevallen. Het beleidskader bevat de volgende elementen:

- Beleidsuitgangspunt 1: Regionaal en gemeentelijk wijst men in de structuurvisie bedrijventerreinen aan voor bedrijven met gevaarlijke stoffen (Bevi-bedrijven). Nieuwe bedrijven met gevaarlijke stoffen mogen zich hier vestigen mits de daaruit voortkomende risico's kunnen worden verantwoord. Zo mogelijk worden deze terreinen op afstand van de woongebieden en in de buurt van de hoofdinfrastructuur gesitueerd.
- Beleidsuitgangspunt 2: Bedrijven met gevaarlijke stoffen mogen zich niet vestigen op bedrijventerreinen die daarvoor niet zijn aangewezen. De bestemmingsplannen van deze bedrijventerreinen worden hierop aangepast.
- Beleidsuitgangspunt 3: LPG-tankstations worden geweerd uit woonwijken. Nieuwe LPG-tankstations zijn uitgesloten, bestaande worden verplaatst of gesloten als daar mogelijkheden voor zijn. Deze beperking geldt ook voor LNG.
- Beleidsuitgangspunt 4: Bestaande bedrijven met gevaarlijke stoffen in de gebieden met een gemengde functie of nabij woongebieden mogen hun activiteiten voortzetten. Uitbreiding van hun activiteiten kan alleen als dat kan binnen de grenzen van het gebiedsgerichte beleid en het groepsrisico kan worden verantwoord.
- Beleidsuitgangspunt 5: (beperkt) kwetsbare objecten worden niet gesitueerd op bedrijventerreinen bestemd voor bedrijven met gevaarlijke stoffen.
- Beleidsuitgangspunt 6: Gemeenten nemen een besluit over de routing gevaarlijke stoffen. Gemeenten stellen een routing gevaarlijke stoffen vast als er sprake is van het vervoer van routeplichtige stoffen en er met het oog op de beperking van de risico's sprake is van een duidelijke voorkeursroute.
- Beleidsuitgangspunt 7: Bijzondere kwetsbare objecten worden, indien er sprake is van een significant GR, bij voorkeur buiten de 100% letaliteitszone van gasleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen (rijkswegen, provinciale wegen, de vastgestelde routing) gesitueerd.
- Beleidsuitgangspunt 8: Bedrijven passen de best bestaande technieken toe om risico's te voorkomen. In vergunningverlening en toezicht zal hier in het aandacht aan worden besteed.

Deze uitgangspunten zijn de vertaling van het streven wel risico veroorzakende activiteiten mogelijk te maken, maar er tevens voor te zorgen dat de bevolking wordt beschermd tegen eventuele rampen met gevaarlijke stoffen. De beste manier om daarvoor te zorgen is dat de bevolking en de risicobronnen voldoende afstand tot elkaar hebben. Het clusteren van bedrijven met gevaarlijke stoffen is daarvoor een goed middel.

### Planspecifiek

In de ontwikkeling van het nieuwe woongebied worden 40 nieuwe woningen gerealiseerd. De ontwikkeling is niet in strijd met de externe veiligheid zoals omschreven in het regionale beleid. Uit de gemeentelijke risicokaart, die als bijlage bij het bestuurlijk kader is gevoegd, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en/ of transportroutes in en om het plangebied liggen:



Uitsnede gemeentelijke risicokaart met globale aanduiding plangebied (zwarte omkadering)

De specifieke beoordeling van het aspect externe veiligheid is opgenomen in toelichting paragraaf 4.2.5.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Toekomstvisie Lisse 2030

In de toekomstvisie Lisse 2030 geeft de gemeente een richting aan de ontwikkeling van Lisse tot 2030. Deze richting is bepaald aan de hand van trends en ontwikkelingen op verschillende gebieden. De visie die hieruit voortkomt is gefundeerd op een viertal bouwstenen: 'Duurzaamheid', 'Wonen en leefbaarheid', 'Zorg en welzijn' en 'Leren, werken en ondernemen'. De toekomstvisie is vastgesteld op 30 november 2017.

#### *Duurzaamheid*

Duurzaam Lisse draagt bij aan een kwalitatieve en ontspannen woonomgeving, gericht op de toekomst. Veel groen in het dorp met projecten als Steenbreek (stenen eruit, planten erin) en ruimte voor innovatieve ideeën. Maar ook alternatieve bronnen van energie, als zonne-energie verdienen de aandacht.

#### *Wonen en leefbaarheid*

Er is meer woonruimte nodig voor jongeren en ouderen. Nieuwe woonvormen als bijvoorbeeld generatiewoningen en tiny houses kunnen daarbij mogelijk worden. Vanuit Lisse zijn Amsterdam, Haarlem, Leiden en de Haarlemmermeer goed bereikbaar. Er is aandacht voor de (elektrische) auto, het openbaar vervoer en de (elektrische) fiets, met bijvoorbeeld brede fietspaden en voorzieningen. Een terugkerende wens uit het participatietraject is een park in Lisse, waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit is een van de plannen die Lisse verder wil uitwerken.

#### *Zorg en welzijn*

Het is de ambitie Lisse meer en beter in te richten op ontmoeting. Het inrichten van de leefomgeving en het groen op ontmoeting kan betekenen: meer groene 'ommetjes', uitnodigende zit-, speel-, beweeg- en praatgelegenheden. Er is ruimte voor initiatieven van inwoners en buurten, gericht op het ontmoeten van jong en oud.

#### *Leren, werken en ondernemen*

Grenzen tussen werk, zorgen en leren vervagen. Technologische ontwikkelingen waardoor werk minder plaats- en tijdgebonden wordt, spelen hierin een belangrijke rol.

#### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van het reeds leegstaande en verouderde ELKA-terrein tot woongebied. De herontwikkeling raakt op verschillende vlakken het gemeentelijke beleid zoals uiteengezet in de Toekomstvisie 2030. De zonnepanelen op het dak en het recreatief gebruik van het water dragen bij aan de duurzame ontwikkeling die de gemeente voor ogen heeft. Het semi openbare karakter aan het water stimuleert ontmoetingen tussen burgers. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling van woningbouw aan het water in lijn is met de Toekomstvisie Lisse 2030.

### 3.4.2 Woonvisie Lisse 2015-2020 / Goed wonen op Lis

De Woonvisie 2015-2020, Goed wonen op Lis, vastgesteld op 18 februari 2016, geeft richting aan het wonen in Lisse. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Teylingen is opgesteld. Aanleiding voor deze visie is de wens om het woonbeleid van de drie gemeenten op elkaar af te stemmen. Er zijn gelijksoortige woningmarktvraagstukken en onderlinge afstemming leidt tot een grotere slagkracht en eenduidigheid in beleid.

Voor de drie gemeenten geldt dat meer dan voorheen de nadruk ligt op het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad om deze voorraad geschikt te maken voor de toekomstige woningvraag. Toenemende vergrijzing in combinatie met de trend dat ouderen langer zelfstandig willen en moeten wonen, stelt eisen aan de levensloopgeschiktheid van de voorraad.

Om een goede afstemming van de bouwplannen mogelijk te maken, is het van belang om naar de woningbehoefteraming en de plancapaciteit van de gemeenten te kijken. In de regio Holland Rijnland wordt de Woningbehoefteraming van de provincie gehanteerd: WBR 2013. Specifiek voor Lisse voorziet de WBR in

nog 1.298 te realiseren nieuwbouw woningen. In de Woonvisie is de ambitie uitgesproken dat de 3 gemeenten minimaal het programma zoals opgenomen in de WBR realiseren. Na afstemming is het realiseren van meer programma mogelijk. Meer recentelijk zijn de WBR cijfers over 2016 vrijgegeven. Deze nieuwe cijfers laten voor de periode 2015 tot 2019 een iets grotere groei zijn dan deze in 2013 werden voorzien. Ook voor de periode 2020 tot 2024 wordt een iets grotere groei verwacht. Het is reëel om te veronderstellen dat de ambitie zoals uitgesproken door de gemeenten ten aanzien van de WBR cijfers voor 2013 ook gelden voor de actuelere cijfers van 2016.

In de Woonvisie is ingezet op 30% sociale woningbouw. Dit betekent dat ook in het plan voor het ELKA-terrein enkele sociale woningen moeten komen. Deze woningen worden niet binnen het voorliggende plan gerealiseerd. In overleg met de gemeente Lisse is gebruik gemaakt van de vereveningsmethodiek, conform het vereveningsarrangement sociale woningbouw zoals vastgesteld op 21 maart 2013. Het vereveningsarrangement maakt het mogelijk dat het beste woonproduct op de beste plek wordt gerealiseerd. In lijn met het arrangement is tussen de initiatiefnemer en de gemeente overeengekomen dat in het plan Floralis voorzien wordt in de sociale component van het programma. In totaal zijn op de voormalige CNB locatie, nu plan Floralis, 34 sociale woningen gerealiseerd.

### **3.4.3 Welstandsnota**

Welstandstoezicht levert een belangrijke bijdrage aan de borging van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Lisse. De raad van Lisse heeft in de raadsvergadering van 17 december 2015 de Welstandsnota 2015 gemeente Lisse vastgesteld en de eerder vastgestelde welstandsnota ingetrokken. Met de welstandsnota uit december 2015 wordt de welstand van bestaande bebouwing in stand gehouden en de kwaliteit daarvan bevorderd, die een duidelijke bijdrage levert aan het karakteristieke beeld en de kwaliteiten van de gemeente Lisse.

De welstandsnota is onderverdeeld in algemene- en gebiedsgerichte welstandscriteria. De algemene welstandscriteria zijn gericht op het realiseren van een evenwichtige relatie tussen vorm, gebruik en constructie. Daarnaast wordt gelet op de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving en de vorm in de sociale-culturele context. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit, schaal en maatverhoudingen alsmede materiaal, textuur, kleur en licht worden van belang geacht en ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Lisse. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van de gemeente en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

#### **Planspecifiek**

Grotere bouwplannen, zoals de beoogde ontwikkeling van 40 woningen, worden vooraf getoetst aan eisen van welstand. Op 2 mei 2013 heeft overleg met de welstandscmissie plaatsgevonden. In dit overleg zijn enkele kleine aandachtspunten benoemd, te weten het mee-ontwerpen van scheidingen tussen openbaar en privé en de tussenruimte tussen hoog- en laagbouw. Daarnaast wordt erop gewezen het 'ronde appartementengebouw' ook uit te voeren met een ronde gevel.

Op 17 september 2015 heeft opnieuw overleg met de welstandscmissie plaatsgevonden vanwege wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp. Op verzoek van de welstandscmissie en de stedenbouwkundige van de gemeente Lisse is het gevelbeeld verbeterd en letterlijk rond gemaakt. Het aangepaste plan en de planuitwerking kregen een positief pré-advies.

Op 16 februari 2017 heeft de welstandscmissie een positief advies afgegeven voor het bouwplan, zoals opgenomen in de ingediende omgevingsaanvraag.

### 3.4.4 Speelruimtenota

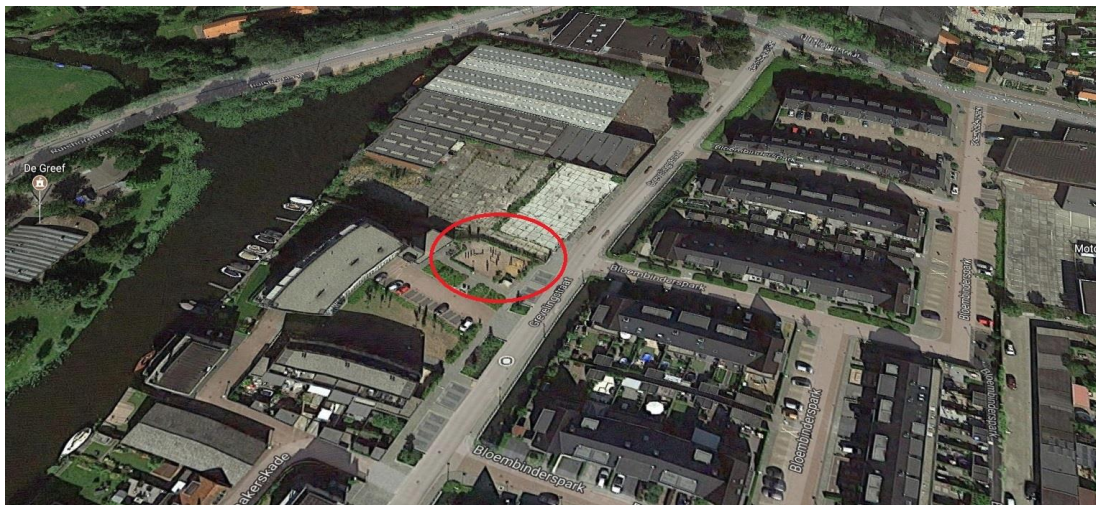
De gemeentelijke speelruimtenota 'recht op vieze knieën' liep officieel tot 1 januari 2013. Eind 2012 heeft de gemeenteraad deze nota geëvalueerd en vastgesteld dat het geldende beleid en de beleidsnota verlengd konden worden. Speerpunten uit deze nota van belang bij herinrichtingen zijn o.a.:

- De gemeente moet bij haar planvorming rekening houden met de landelijke norm. Zo moet de gemeente zich houden aan de minimale speelruimtenorm bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken en herstructureringsgebieden. Dit is 3 % formele speelruimte van het totale oppervlak aan de voor wonen bestemde gebieden. Stoepen en vergelijkbare openbare ruimte worden hierin niet meegeteld. Groenvoorzieningen wel, mits deze in het bestemmingsplan opgenomen zijn als speelruimte.
- Bij locatieontwikkeling moeten projectontwikkelaars bij de opzet van de grondexploitatie in hun aanbieding gevraagd rekening houden met deze 3 % norm en deze bij voorkeur te integreren in het ontwerp. De kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

In 2013 heeft Speelplan een QuickScan speelruimte uitgevoerd in Lisse waarin is gekeken naar de kwantiteit en kwaliteit van de speelplekken in Lisse, maar ook naar onder andere kinderaantallen, spreiding, ligging en plaatsingsjaar en onderhoudsstaat van huidige speeltoestellen. Op basis van het rapport 'Spelen in Lisse, actualisatie uitvoeringsplan Speelruimte 2013 - 2022 is een nieuw uitvoeringprogramma vastgesteld. Indien afgeweken wordt, moet dit gemotiveerd worden aan de raad.

#### Planspecifiek

Direct ten zuiden van het plangebied is een grote speelplek van circa 270 m<sup>2</sup> gelegen, zichtbaar op navolgende afbeelding. De kinderen die in het plangebied komen wonen kunnen hier gebruik van maken.

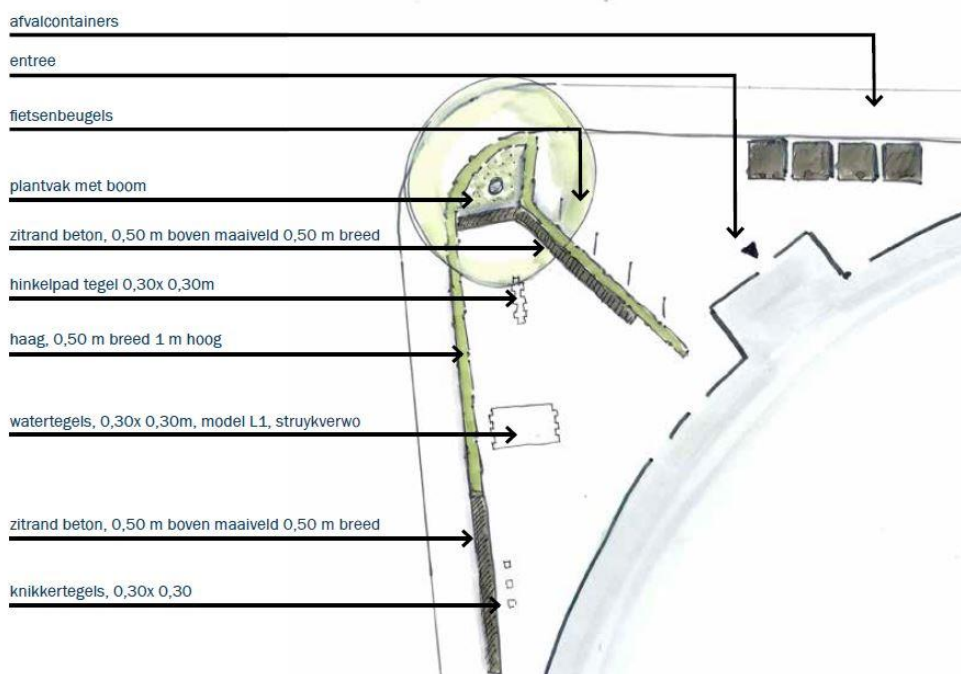


Speelplaats tuin zuiden van plangebied, in rode cirkel

Daarnaast wordt nabij de entree van het appartementencomplex op het ELKA-terrein een extra kleinschalige speelplek ingericht, welke gericht is op de jongste leeftijdsgroepen. Deze plek bestaat uit een hinkelpad, watertegels en knikkertegels met een totale omvang van circa 90 m<sup>2</sup>. Met de toevoeging van deze speelplek wordt, in combinatie met de reeds bestaande speelvoorzieningen, voldaan aan de speelruimtenota.

De onderstaande afbeelding maakt inzichtelijk hoe de nieuwe entree-omgeving eruit komt te zien met speelgelegenheid.

Entree appartementen ELKA terrein Lisse, spelen en groen  
juni 2017



### 3.4.5 Wmo-nota 2013 - 2016

Om te zorgen dat iedereen mee kan doen is het van belang te zorgen dat zowel de openbare ruimte als openbare voorzieningen toegankelijk zijn. De Gemeente gaat bij (her)inrichting van de openbare ruimte minimaal uit van de Nederlandse norm NEN 1814 en de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen. Bij projecten van (her)inrichting wordt advies gevraagd aan het gehandicapten platform en omwonenden als het gaat om specifieke woonvoorzieningen en grotere wegconstructies. Indien afgeweken wordt moet dit voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

#### Planspecifiek

De herinrichting van de openbare ruimte rondom het plangebied zal uitgevoerd worden conform de Nederlandse norm NEN 1814 en de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen.

### 3.4.6 Nota grondbeleid Lisse 2016-2020

Grondbeleid is een middel om gemeentelijke ambities waar te maken. Met deze Nota Grondbeleid geeft de Gemeente invulling aan het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten en het beheersen van de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen voor de Gemeente. Hoe de Gemeente met grondbeleid wil omgaan is opgenomen in de Nota grondbeleid Lisse 2016-2020.

Uitgangspunt het grondbeleid is dat de Gemeente zogenaamd facilitair grondbeleid voert. Dat wil zeggen dat ontwikkelingen vanuit de markt gestimuleerd worden en de Gemeente niet zelf actief ontwikkelingen initieert. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de wijze dat de Gemeente grondbeleid voert.

### 3.4.7 Groenatlas, Bomenbeleidsplan en lijst van waardevolle bomen

#### *Groenatlas*

In de Groenatlas uit 2007 wordt de hoofdgroenstructuur van de gemeente Lisse inzichtelijk gemaakt. Aanleiding hiervoor was de bestuurlijke wens om de groene kwaliteiten van Lisse veilig te stellen, te versterken en/of nieuwe kwaliteiten te ontwikkelen. In het plan worden de primaire en secundaire groenstructuren benoemd. Daarnaast zijn er groene deelvisies benoemd voor het groen in de buurten, de parken en de dorpsranden. In de atlas wordt vooral veel gebruik gemaakt van beeldend materiaal. De kaartbeelden tonen de huidige groenstructuur, visie en het gewenste streefbeeld in 2017.

De hoofdgroenstructuur bestaat uit waardevolle bomen (punten), lijnen (watergangen en lanen) of vlakken (parken, waterpartijen) die beeldbepalend en herkenbaar zijn. Daarmee is de hoofdgroenstructuur belangrijk voor de belevingswaarde van de gemeente. Het accent ligt op het ontwikkelen van nieuwe onderdelen in de hoofdgroenstructuur en optimaliseren van de bestaande hoofdgroenstructuur. Het gaat daarbij om:

1. Uitbreiden en daarmee versterken van hoofdgroenstructuur door middel van punten, lijnen en vlekken;
2. Het ontwikkelen van accenten en oriëntatiepunten;
3. Het versterken van de herkenbaarheid en de beleving van het groen van Lisse;
4. Het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee het openbare groen.

#### *Bomenbeleidsplan*

Daarnaast is op 28 mei 2014 het Bomenbeleidsplan vastgesteld. In het Bomenbeleidsplan is opgenomen dat binnen de gemeente Lisse een boomnorm per inwoner geldt. Op basis van de boomnorm wordt vastgesteld, hoeveel waardevolle bomen, structuurbomen en functionele bomen bij de realisatie van een nieuwbouwproject moeten worden gerealiseerd. Bij de vaststelling heeft het college echter expliciet besloten om voor een aantal projecten, waaronder het ELKA-terrein, het Bomenbeleidsplan niet van toepassing te verklaren. Reden is dat het project al in voorbereiding was voordat het Bomenbeleidsplan was vastgesteld. Dit betekent dat de Bomennorm niet geldt voor het project voor het ELKA-terrein en er gekozen mag worden voor een andere invulling.

#### *Lijst van waardevolle bomen*

Op 22 december 2015 heeft het college in de Bomenverordening een lijst van waardevolle bomen, structuurbomen en functionele bomen vastgesteld. Deze indeling wordt weergegeven op onderstaande bomenkaart. Uitsluitend voor waardevolle bomen geldt een verplichting tot de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de kap. Voor de overige typen bomen is een omgevingsaanvraag niet nodig.

#### *- Waardevolle bomen*

Deze bomen vormen de 'top' van het bomenbestand. Ze zijn waardevol voor de beleving van mensen, omdat ze een belangrijke cultuurhistorische of esthetische waarde vertegenwoordigen. Ook monumentale bomen vallen hieronder.

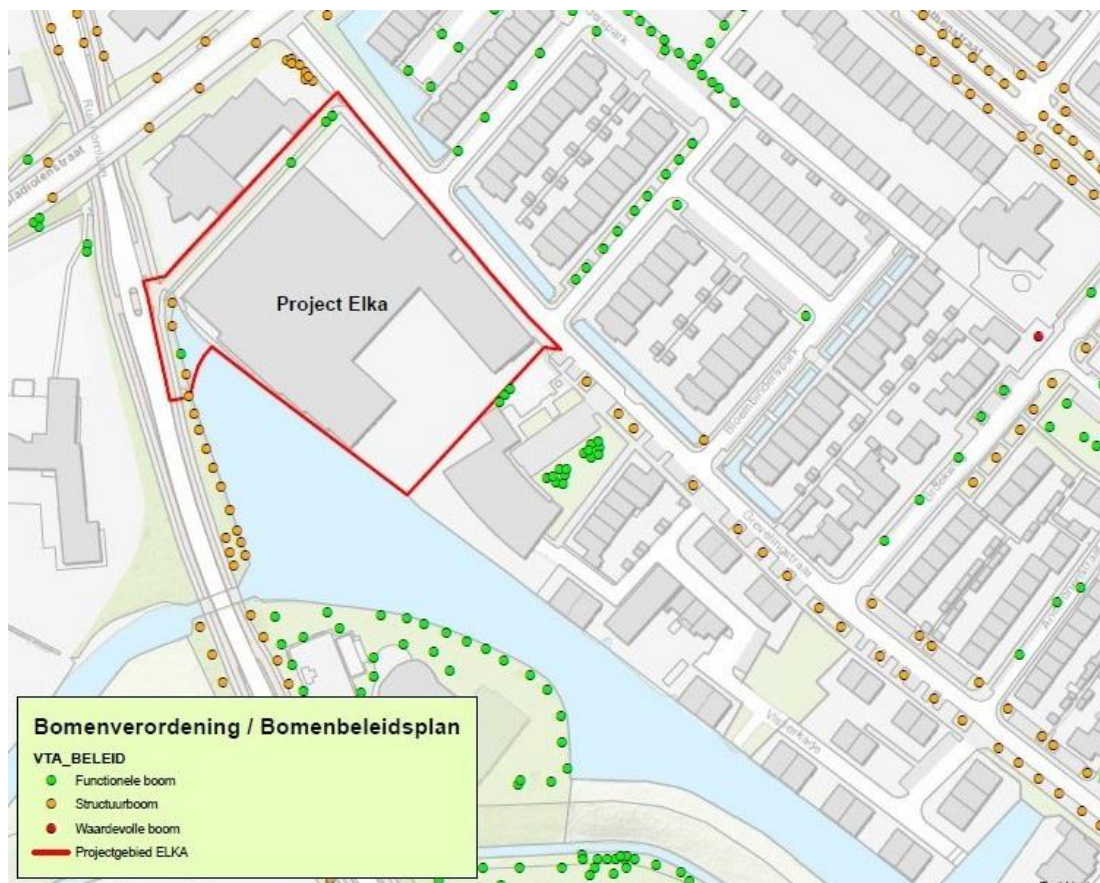
#### *- Structuurbomen*

Bij structuurbomen gaat het vooral om de (esthetische) waarde die ze met elkaar, als lijn of vlak, vertegenwoordigen. Ze zijn belangrijk voor de verkeersgeleiding, accentuering van bepaalde bebouwing of landschapselementen, of vormen een corridor voor natuur.

#### *- Functionele bomen*

Deze bomen vormen de aankleding van een wijk of gebied en vervullen daarmee hun functie. Ze zijn vooral van belang voor het welbevinden van mensen die er wonen of recreëren. Ze hebben een positieve invloed op de gezondheid en sociale veiligheid, en op het plaatselijke klimaat en de luchtkwaliteit.





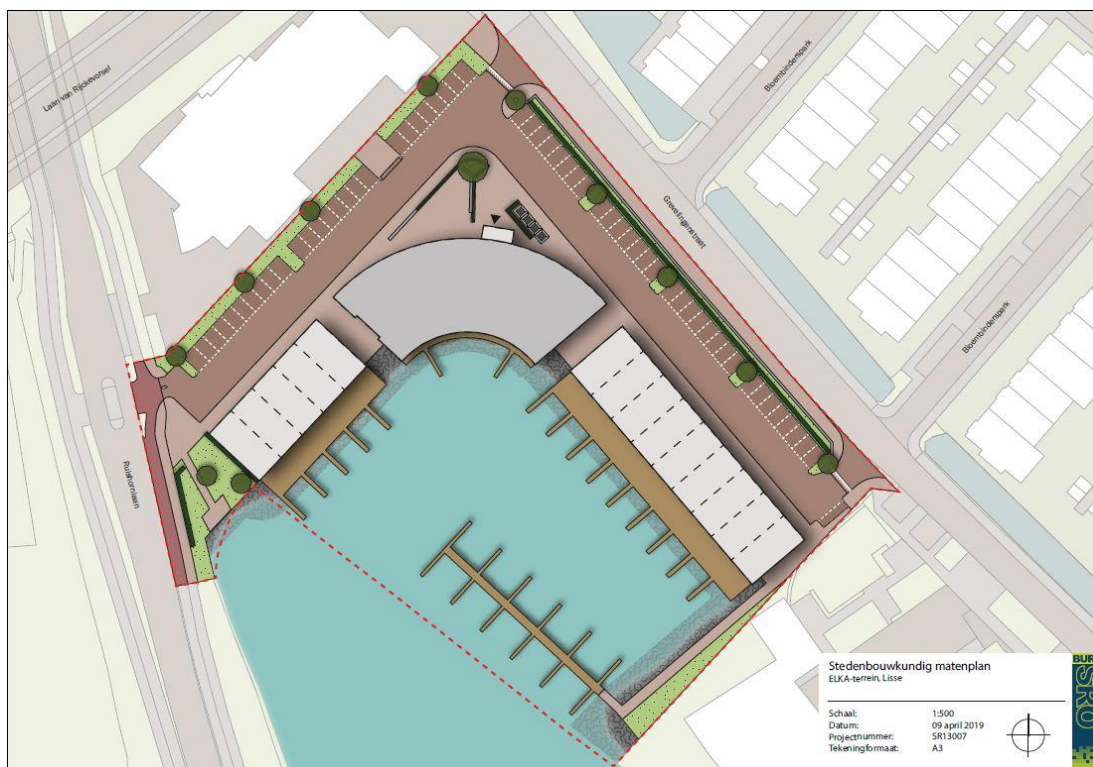
### Planspecifiek

Er bevinden zich geen waardevolle bomen binnen het projectgebied, zoals blijkt uit de Bomenverordening. Hierdoor is een omgevingsvergunning voor de kap van de bestaande bomen binnen het projectgebied niet nodig. Er bevinden zich 4 functionele en 3 structuurbomen binnen het plan. Hiervan blijven de 3 structuuren en 1 functionele boom aan de Ruishornlaan gehandhaafd. De 3 functionele bomen ter hoogte van de Grevelingstraat aan het fietspad worden gekapt. Daarnaast worden 26 niet geregistreerde bomen gekapt.

Het plangebied valt in de Bloemenwijk. De hoofdgroenstructuur in deze wijk wordt gekenmerkt door woonstraten begeleid door bomen. Voor de Grevelingstraat, waaraan het plangebied grenst, wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een nieuwe heldere herkenbare doorgaande laanstructuur van bomen om het belang van deze straat in de hiërarchie van de wegenstructuur te benadrukken. Een groot gedeelte is hiervan gerealiseerd. Met de realisatie van het voorliggende plan krijgt deze laanstructuur verder vorm.

Rondom de beoogde ontwikkeling zijn parkeervakken met groenstroken opgenomen. In deze groenstroken zijn bomen voorzien, die aanvullend zijn aan de laanstructuur. In het uitgewerkte stedenbouwkundig matenplan (SMP) worden binnen het project voor het ELKA-terrein 12 nieuwe (structuur)bomen voorgesteld (zie onderstaande afbeelding). De nieuwe bomen die worden aangeplant betreffen de boomsoort Els (*Alnus glutinosa*). Deze soort staat al in de Grevelingstraat. Het SMP voorziet in de aanplant van 5 Elsen tussen de parkeervakken langs de Grevelingstraat, 4 Elsen tussen de parkeervakken in de straat hier dwars op, 2 Elsen op de recreatieve verblijfsplaats en 1 Els op het plein voor het appartementengebouw. De parkeervakken worden middels een groene haag onttrokken aan het zicht van de directe woonomgeving. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de groenwaliteit van de gemeente Lisse.

De recreatieve verblijfplaats aan de Greveling ligt ten zuiden van het bouwplan aan de Ruishornlaan. Bewoners hebben voor een groene inrichting van deze verblijfplaats gekozen.



Bomen en hagen ELKA-terrein (Bron: uitgewerkt stedenbouwkundig matenplan, versie d.d. 9 april 2019)

### 3.4.8 Masterplan Greveling

Masterplan Greveling 2001 bevat de visie van de gemeente Lisse op de herontwikkeling van het bedrijventerrein Grevelingstraat (later: bedrijventerrein Meerzicht) tot woongebied. In het masterplan is aangegeven onder welke stedenbouwkundige randvoorwaarden tot een herontwikkeling gekomen kan worden. In paragraaf 2.1.2 is uitvoerig ingegaan op het Masterplan in relatie tot deze ontwikkeling.

Voor de zone langs de Greveling is in de stedenbouwkundige structuur uitgegaan van het contact houden met het water. De openbare ruimte bij kaden en coupures en voorts bij een groot deel van de oevers, dienen toegankelijk te zijn en/of een functie te krijgen. Zo kan er enerzijds een openbaarheid van de oever gecreëerd worden in het westelijk deelgebied (ter hoogte van de bijzondere bebouwing in de Poelpolder) en anderzijds een privésfeer van de oever in het oostelijk deelgebied (ter hoogte van de woonbebouwing in de Poelpolder). De bebouwing in het westelijk deelgebied zal georiënteerd worden op het water, terwijl de bebouwing in het oostelijk deelgebied georiënteerd wordt op de groene binnenhoven. Er wordt gepoogd verscheidenheid te verkrijgen in het bebouwingsbeeld en een openbare randzone langs een gedeelte van het water te scheppen. Per deelgebied is het van belang onderlinge afstemming te verkrijgen in de maatvoering van de aan het water gelegen bouwmassa's.

### 3.4.9 Voortgang Energietransitie

Op grond van de Voortgang Energietransitie (inwerkingtredingsbesluit d.d. 26 april 2018) is per 1 juli 2018 voor de netbeheerder de verplichting om gasaansluitingen te realiseren voor gebruikers van nieuwbouwwoningen en andere nieuwe gebouwen vervallen. Aangezien de netbeheerder alleen wettelijke taken mag uitvoeren, is het voor de netbeheerders in dat geval ook niet mogelijk om op verzoek alsnog aan te sluiten. Het schrappen van de aansluitplicht functioneert hierdoor de facto als een verbod op aardgasaansluitingen voor nieuwe gebouwen. Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten tot aanwijzing van een gebied als een gebied waar aansluiting op het gastransportnet om zwaarwegende redenen van algemeen belang noodzakelijk is. Hieronder begrepen de maatschappelijke kosten en baten. Aanvullend hierop is een ministeriële regeling vastgesteld waarin duidelijk wordt gemaakt wanneer er sprake kan zijn van een zwaarwegende reden van algemeen belang. Het is niet de bedoeling dat uitputtend

wordt geregeld in welke gevallen hiervan sprake is. Momenteel staan 6 situaties in de regeling waarin sprake is van zwaarwegende regelingen van algemeen belang.

#### **Planspecifiek**

De minister heeft aangegeven dat de voorgenomen wijziging van het Bouwbesluit 2012 geen gevolgen heeft voor aanvragen om een vergunning voor het bouwen die vóór 1 juli 2018 zijn ingediend. Voor vergunningaanvragen die vóór 1 juli 2018 zijn ingediend zijn er dus in het geheel geen gevolgen, ook als de uiteindelijke vergunning pas na 1 juli wordt verleend. Op zulke aanvragen blijven de huidige regels van toepassing. Dit vloeit voort uit het algemene overgangsrecht van artikel 9.1, zesde lid, van het Bouwbesluit 2012, dat bepaalt dat op een aanvraag om vergunning voor het bouwen, gedaan voor het tijdstip waarop een wijziging van dit besluit in werking treedt, de voorschriften van dit besluit van toepassing blijven, die golden op het tijdstip waarop de aanvraag werd gedaan. Bij het project Elka is de aanvraag omgevingsvergunning reeds op 22 december 2016 ingediend. Dit is ruim voor de genoemde 1 juli 2018. Een aansluiting op het gasnet is nog steeds mogelijk.

#### **3.4.10 Regionaal Energieakkoord Holland Rijnland 2017-2025**

De veertien gemeenten van de regio Holland Rijnland, de Provincie Zuid-Holland, de Omgevingsdienst West-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland spreken in het Regionaal Energieakkoord Holland Rijnland 2017-2025 (vastgesteld 27 september 2017) de ambitie uit om in 2050 een energie-neutrale regio te zijn. Hiermee dragen zij bij aan de nationale en internationale klimaat- en energiedoelstellingen. De ondertekening van het Regionaal Energieakkoord is hiertoe de eerste stap. Om de overstap van fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energiebronnen versneld tot stand te brengen, is de energietransitie nodig. Partijen hebben daarbij afgesproken dat in 2025 de eerste resultaten wat betreft energiebesparing, warmtetransitie, zon op daken, zonnevelden en windenergie regionaal merkbaar moeten zijn.

Inhoudelijk kent het uitvoeringsprogramma van het akkoord de volgende onderdelen:

1. Energiebesparing
2. Hernieuwbare energie
3. Innovatie en vernieuwing
4. Onderzoek, kennis en ondersteuning

Het energieakkoord richt zich in eerste instantie met name op het verduurzamen van overheidsgebouwen. Energiebesparing, gebruik van zonnepanelen en andere maatregelen worden bij particulieren en private partijen door de regio gestimuleerd.

#### **Planspecifiek**

In het onderhavige plan worden duurzaamheidsmaatregelen getroffen. De eengezinswoningen worden onder meer standaard voorzien van zonnepanelen op het platte dak, een hoogwaardig rendement verwarmingsketel, een balansventilator met Warmte Terug Win unit, isolatieglas (HR++), vloerverwarming en zij worden op een hoog niveau geïsoleerd. De 14 eengezinswoningen krijgen in de basis een gasaansluiting, echter kunnen kopers van de woningen optioneel kiezen voor een gasloze woning (warmtepomp met de bodem als warmtebron).

Op het dak van het appartementencomplex worden ook zonnepanelen geplaatst. Het appartementencomplex zelf wordt gasloos gebouwd (warmtepomp met de bodem als warmtebron) en de appartementen worden voorzien van vloerverwarming, een balansventilator met Warmte Terug Win unit en isolatieglas (HR++).

Met bovengenoemde maatregelen draagt het plan bij aan het bereiken van de doelstellingen van het akkoord.

### 3.4.11 Richtinggevend plan Duurzaamheid Lisse 2040

De duurzaamheidsambities van Lisse zijn afgeleid van de internationale afspraken die in 2016 in Parijs zijn gemaakt. Bewust van het feit dat inzichten zullen voortschrijden en in de toekomst (technologische) ontwikkelingen zullen plaatsvinden zijn de volgende duurzaamheidsambities vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2016.

De ambities:

#### 1. Energie

Lisse is energieneutraal in 2040

#### 2. Maatschappelijk Vastgoed

In 2025 is alle maatschappelijk vastgoed energiezuinig (Label A+) en tenminste 3 objecten (waaronder in ieder geval het gemeentehuis) energieneutraal (NoM)

#### 3. Duurzame Mobiliteit

In 2030 zijn de mobiliteit gerelateerde CO2-emissies 25% lager dan in 1990

#### 4. Circulaire economie

Lisse heeft in 2040 een circulaire economie

#### *Maatschappelijke opgave*

De gemeente heeft beperkte middelen tot haar beschikking om de vastgestelde ambities te realiseren. Haar invloed en middelen moeten daarom maximaal efficiënt ingezet worden om Lisse duurzaam te maken, samen met de bewoners en het bedrijfsleven. Duurzaamheid is niet alleen een gemeentelijke opgave maar ook een maatschappelijke opgave.

#### *Verdwijnen aansluitplicht gas – regionale aanpak*

Een belangrijke ontwikkeling op landelijk niveau is de omschakeling naar een aardgasvrij Nederland. In 2050 is aardgas niet meer beschikbaar voor de verwarming van gebouwen. Om daar goed op voor te sorteren is het belangrijk nu al te verplichten dat nieuwbouw geen gasaansluiting meer heeft. Dit geldt zowel voor woningen als voor bedrijven. Lisse onderzoekt hiertoe de mogelijkheden.

In dit verband heeft de gemeente Lisse samen met dertien andere gemeenten in Holland Rijnland op 11 september 2018 het convenant 'Aardgasvrije nieuwbouw en bestaande bouw' ondertekend. Met dit convenant gaat Lisse zich samen met partijen als de provincie en Liander inzetten voor een aardgasvrij Lisse.

#### **Planspecifiek**

Zoals reeds beschreven bij het Regionaal Energieakkoord Holland Rijnland 2017-2025, zullen er diverse duurzaamheidsmaatregelen aan de woningen en appartementen getroffen worden.

Door toepassing van deze maatregelen draagt het plan bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Lisse.

### 3.4.12 Notitie Participatie 'Klimmen zonder te vallen' (vastgesteld op 28 december 2014)

Het bestuur van de gemeente Lisse richt zich de komende vier jaar vooral op de volgende twee vormen van participatie:

1. burgerparticipatie: '(...) De besluitvorming in college en raad zal op een zodanige manier worden ingericht dat (organisaties van) burgers van de oorsprong invloed kunnen hebben op de planvorming

2. van de gemeente (...)’ en gemeentelijke participatie bij burgerinitiatieven/overheidsparticipatie: ‘(...) vanuit de gemeente ruimte en ondersteuning (wordt ge-) geven aan initiatieven vanuit de lokale samenleving (...)

Drie doelstellingen van participatie zoals opgenomen in deze nota zijn de volgende. De focus ligt daarbij op het doel genoemd onder 3:

1. Participatie vergroot het vertrouwen van de burger in de overheid
2. Participatie leidt tot een breed draagvlak voor initiatieven, beleid en besluiten
3. Participatie draagt bij aan de kwaliteit van beleid(-svorming) en besluitvorming

Men dient vooraf in kaart te brengen of het onderwerp geschikt is voor participatie. Zo ja, dan moet er een participatietraject op maat worden ontwikkeld en worden benoemd welke sport van de ladder je wil bereiken.

#### **Planspecifiek**

In 2011 en 2013 koos het toenmalige college in samenspraak met de gemeenteraad ervoor om zoals destijds gebruikelijk in Lisse alleen de wettelijk vereiste communicatiemomenten in het kader van het planologisch mogelijk maken van een bouwplan te volgen. De bedoeling was dat zodra het ontwerpbestemmingsplan in procedure was gebracht, bewoners een zienswijze konden indienen.

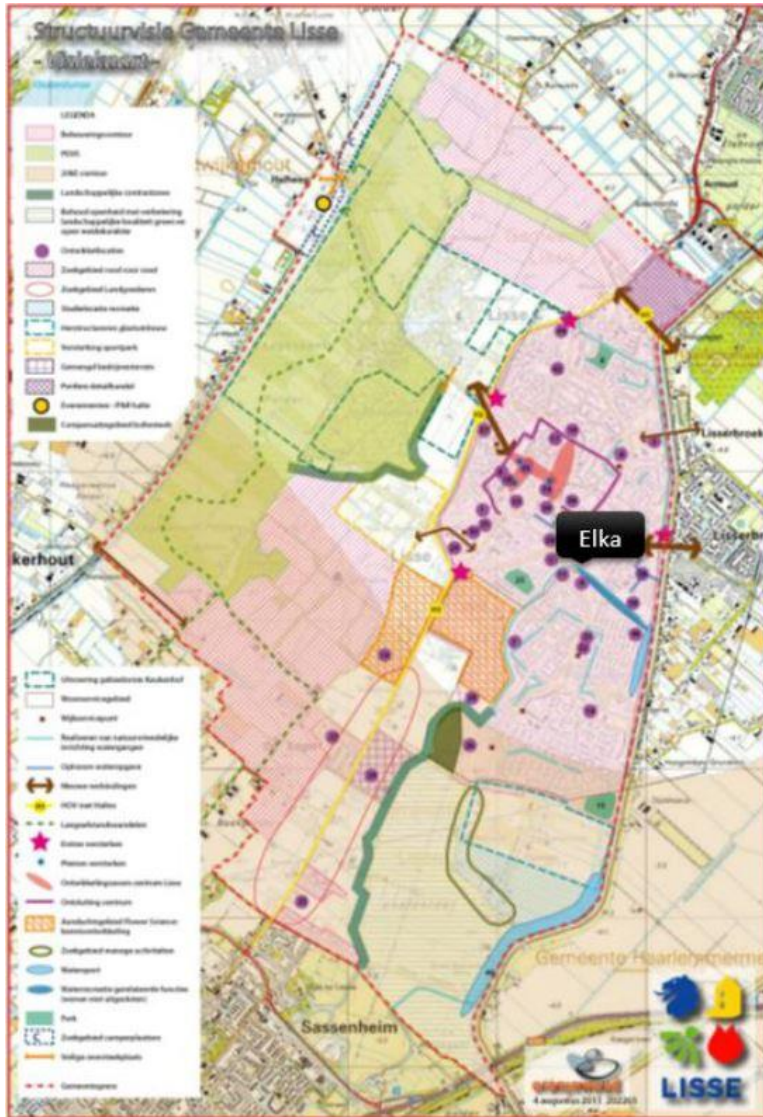
Van een ontwerpbestemmingsplan is het in 2013 niet gekomen. In 2013 is niet voorzien in een participatietraject. In mei 2013 is een inloopavond georganiseerd waarbij het stedenbouwkundig plan is gepresenteerd en de reactieformulieren die zijn ontvangen zijn meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan. Omdat de te volgen procedure een uitvoering is van het raadsbesluit d.d. 28 februari 2013 kan er van een uitgebreid participatietraject geen sprake meer zijn. Wel is besloten om voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan een extra inspraakprocedure in te lassen, welke heeft geresulteerd in een reactienota, extra onderzoeken en aanpassingen in het bestemmingsplan.

In 2017, zijn er twee inloopavonden door de gemeente gehouden op het gemeentehuis, te weten op 23 januari 2017 en op 6 maart 2017. Omwonenden zijn uitgenodigd per brief door de ontwikkelaar en de gemeente. Tevens werden de inspraakavonden op de website en via “social media” aangekondigd. Tijdens de inspraakavonden werden het voorontwerp bestemmingsplan Elka (20-12-2016), diverse (ontwerp) bouwtekeningen en inrichtingstekeningen beschikbaar gesteld. Deze stukken zijn ook op de gemeentelijke website geplaatst. Er zijn 31 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn door middel van een reactienota bij het ontwerpbestemmingsplan beantwoord.

Na besluitvorming omtrent het ontwerpbestemmingsplan ontvangen alle indieners van een inspraakreactie, de participatiegroep, de roeivereniging, de VVE Scheepmakerskade en de Vleeswarenfabriek persoonlijk bericht. Ook kondigen wij dit aan via de website, het LisserNieuws en de sociale media. Voor alle inwoners en andere belangstellenden organiseren wij een inloopbijeenkomst. Onlangs heeft wethouder Van der Laan een breed overleg georganiseerd waarbij leden van de burgerparticipatiegroep Elka, vertegenwoordigers van de VVE Scheepmakerskade en vertegenwoordigers van Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. aanwezig waren.

#### **3.4.13 Structuurvisie Lisse: Vertalen, verbinden en versterken (2011)**

Deze structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie. De visie en ambities zijn een op een overgenomen dan wel vertaald uit de Toekomstvisie. Om tot een ruimtelijke vertaling te komen is in de structuurvisie het ruimtelijk kader geschetst en zijn de visie en ambities uitgewerkt tot een concreet programma van eisen. Door het ruimtelijk kader en het programma van eisen bij elkaar te brengen is de structuurvisiekaart ontstaan.



Structuurvisiekaart Gemeente Lisse

### Ruimtegebruik

De uitbreidingen in Lisse hebben steeds in schillen rond de oude kern plaatsgevonden, hierdoor ligt het centrum van Lisse nog steeds redelijk centraal binnen de kern. De westelijke helft bestaat uit het meer groene, deels natuurlijke en deels gecultiveerde buitengebied en de oostelijke helft bestaat uit de meer rode bebouwde ruimte van de kern Lisse. De scheiding tussen beide gebieden wordt extra benadrukt door de N208 en de daarnaast gelegen geluidswal.

Door toevoegingen in de vorm van voornamelijk laagbouw en eengezinswoningen en het behoud van een groot aantal historische panden in en rond het historische centrum is het dorpse karakter van de kern altijd bewaard gebleven. Wel is met de nadruk op laagbouw en eengezinswoningen een meer eenzijdige woningvoorraad ontstaan. In Lisse is er slechts beperkte uitbreidingsruimte met als gevolg stijgende grond- en huizenprijzen. Dit alles maakt het voor starters, maar ook voor ouderen (op zoek naar bijvoorbeeld appartementen) lastig om in Lisse een passende woning te vinden. Andersoortige woningbouw en meervoudig ruimtegebruik zouden hiervoor gedeeltelijk oplossingen kunnen bieden.

Duurzaamheid en de reductie van energiegebruik en CO2 uitstoot zijn thema's die mede-invulling krijgen bij wonen. Hiermee is in 2020 de ambitie van Lisse ook zichtbaar gemaakt.

### Bouwhoogte

De eigen woningbouwbehoefte wordt in 2020 gekenmerkt door vergrijzing en vergroening. Dit betekent bijzondere eisen aan het woningaanbod: kleinere woningen, betaalbare woningen en woningen in de buurt

van voorzieningen. Gestapeld bouwen is hiervan een logisch gevolg. Lisse staat niet onwelwillend tegenover stapelen, maar stelt er wel voorwaarden aan. Belangrijkste is dat de woningen die worden gebouwd passen bij de lokale identiteit en bijzondere kwaliteiten van Lisse. Dit betekent dat doorgaans niet hoger gebouwd zal worden dan vier bouwlagen. Op een aantal plekken, zoals in het centrum, zal hoger gebouwd mogen worden. Op die bijzondere plekken past ook een bijzondere architectuur. Met hun hoogte en bijzondere architectuur worden deze gebouwen landmarks in Lisse.

#### *Herstructurering stedelijk gebied*

Door de grote opgaven op het gebied van wonen in Lisse en de beperkte beleidsruimte, is zuinig omgaan met de beschikbare ruimte geboden. De gemeente kiest voor inbreiden én herstructureren om Lisse leefbaar en dynamisch te houden. Bij de binnenstedelijke ontwikkellocaties wordt aandacht besteed aan voldoende parkeerruimte en de opgaven voor waterkwaliteit en kwantiteit.

Bedrijfslocaties in het stedelijk gebied worden zoveel mogelijk uitgeplaatst naar bedrijventerreinen, zodat in Lisse het wonen centraal komt te staan.

#### *Waterrecreatie gerelateerde functies*

De verbinding tussen het water en het dorp Lisse kan versterkt worden door de realisatie van waterrecreatie en het leggen van een verbinding tussen de waterrecreatie, het centrum van Lisse en de Kaag. Voor de ontwikkeling van de waterrecreatie (mogelijk geconcentreerd in een soort watersportcentrum) en het leggen van een verbinding naar het centrum zal een concreet plan worden opgesteld. Waterrijk wonen kan onderdeel uitmaken van dit plan. Ontwikkeling van waterrecreatie in de omgeving van Rooversbroek en Greveling is voorzien.

#### *Verhogen bebouwingsdichtheid vs. kwaliteit leefomgeving*

Nieuwbouw is belangrijk omdat daarmee een woningvoorraad kan worden gecreëerd die goed aansluit op de lokale woningbouwbehoeften en mogelijk zelfs het inwoneraantal laat groeien. Daarmee ontstaat een bredere basis voor voorzieningen waardoor de vitaliteit van de gemeente wordt gewaarborgd. De dorpse allure en het groene karakter staan hierbij centraal. Bij een efficiënter ruimtegebruik is de parkeerruimte een nadrukkelijk aandachtspunt. Inbreiding in bestaand stedelijk gebied betekent vaak een verlies aan parkeerruimte en tevens extra behoefte aan parkeerruimte. Dit betekent dat parkeerplaatsen zoveel mogelijk inpandig gebouwd moeten worden en dubbelgebruik mogelijk gemaakt moet worden. In de uitvoeringsparagraaf wordt nader ingegaan op financieringsconstructies voor parkeren.

#### **Planspecifiek**

In de Structuurvisie zijn ook de lopende projecten opgenomen die nog planologisch verankerd moeten worden in bestemmingsplannen. Zo ook de Greveling. Daartoe merkt de visie op dat het gaat om een bouwplanontwikkeling met in totaal ongeveer 340 woningen waaronder appartementencomplexen en waterrecreatievoorzieningen. Concreet betekent dit het herbestemmen van de Grevelingstraat als woongebied.

De locatie van Elka is op de kaart, behorende bij de structuurvisie, aangeduid als:

- Waterrecreatie gerelateerde functies (wonen niet uitgesloten)
- Ontwikkellocatie.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van het reeds leegstaande en verouderde ELKA-terrein tot woongebied. De herontwikkeling raakt op verschillende vlakken het gemeentelijke beleid. Het appartementengebouw is een landmark, zoals bedoeld in de structuurvisie en zoals verwoord in het Masterplan Greveling 2001. Bij deze onderscheidende functie past ook een hogere bouwhoogte dan 4 bouwlagen.

Bij deze binnenstedelijke ontwikkellocatie wordt aandacht besteed aan voldoende parkeerruimte en de opgaven voor waterkwaliteit en kwantiteit. Een deel van de parkeerruimte wordt inpandig gerealiseerd. De zonnepanelen op het dak en het gasloos bouwen van het appartementencomplex dragen bij aan de duurzame ontwikkeling die de gemeente voor ogen heeft. Het waterrijk wonen met aanlegplaatsen versterkt de waterrecreatie gerelateerde functies.

## 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, et cetera), als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

#### Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan omvat de herontwikkeling van het ELKA-terrein te Lisse. Bij deze herontwikkeling zullen op de locatie 40 woningen gerealiseerd worden. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk



ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen D. 11.2), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 woningen of meer. Om die reden is een aanmeldingsnotitie opgesteld. Deze door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeelde en goedgekeurde aanmeldingsnotitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 18).

De Aanmeldingsnotitie m.e.r. heeft tot doel het bevoegd gezag een besluit te laten nemen omtrent de m.e.r.. De aanmeldingsnotitie geeft daarom inzicht geven in de gewenste activiteit, de verwachte milieugevolgen en het tijdspad, waarmee voldaan wordt aan de in bijlage III bij de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) aangegeven omstandigheden. Deze omstandigheden hebben betrekking op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de Aanmeldingsnotitie m.e.r. wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling van de 40 woningen, dit geldt zowel voor de aanlegfase als in de eindsituatie. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent een eventueel op te stellen m.e.r.

Het plan heeft geen directe relatie met andere plannen die in ontwikkeling zijn. In de nabijheid van het ELKA-terrein zijn vier projecten welke tot ontwikkeling worden gebracht. Hierbij worden maximaal 127 woningen gerealiseerd. Dit aantal ligt ver onder de drempelwaarde van het Besluit m.e.r.. Er treedt dan ook geen cumulatie van effecten op die een significant negatief effect hebben op het milieu.

Op 22 februari 2018 heeft de raad op basis van de aanmeldingsnotitie besloten dat geen milieueffectrapportage (m.e.r.) procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is volgens het Besluit m.e.r. (zaaknummer Z-17-001205, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 28).

## 4.2 Milieu

### 4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

#### Planspecifiek

In 2005 heeft er een verkennend bodemonderzoek (GeoFoxLexmond, nr. 20051664/ DZUT, d.d. juli 2005) plaatsgevonden (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 2). Uit het onderzoek bleek dat de grond en het grondwater enkele kleine verontreinigingen kent. Aangezien dit onderzoek is verjaard, is een actualisering vereist.

Voor hergebruik van bij de aanleg van de haven vrijkomende grond wordt geadviseerd een keuringsonderzoek (in situ of depot) te laten verrichten conform de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit. Verder geldt indien grond wordt aan- of afgevoerd, dat dit moet plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

#### Actualiserende onderzoeken

In mei 2013 heeft er actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden (AT Milieu Advies, nr. OW-BHV-AS-13030007p, d.d. 6 maart 2013, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 3) Het doel van het bodemonderzoek is het actualiseren en/of vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Omdat in het voorgaand verkennend bodemonderzoek geen visuele maaiveldinspectie naar asbest is uitgevoerd, is in het actualiserend bodemonderzoek dit alsnog gedaan. Verder is extra aandacht uitgegaan naar de olieopslag, de ondergrondse HBO-tank (afgevuld) en zijn alle bestaande, nog aanwezige peilbuizen herbemonsterd. Op basis van de onderzoeksresultaten en de resultaten van de voorgaande bodemonderzoeken bestaat er geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De licht verhoogde concentraties in grond en grondwater van voorgaand verkennend bodemonderzoek en de licht verhoogde concentratie in het grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie.

Geadviseerd wordt de ondergrondse tank en het asbestverdachte (golf)plaatmateriaal van het dak van de stalling voorafgaand aan de herinrichting van het terrein te laten verwijderen door een gecertificeerd bedrijf. De bedrijfsvoering is op locatie al enkele jaren gestopt. Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit sinds 2013 is veranderd. Om dit aan te tonen is recentelijk nog wel een actualiserend onderzoek uitgevoerd.

In december 2017 heeft er voor een deel van het plangebied een actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden (AT MilieuAdvies B.V., Actualiserend Bodemonderzoek na sloop fase 1 Grevelingenstraat 8 te Lisse, d.d. december 2017, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4). Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele kwaliteit van de bodem ter plaatse van sloop fase 1, aan de zijde van de Grevelingenstraat.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er conform de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De aangetoonde licht verhoogde concentraties in de grond geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw.

In onderhavig onderzoek zijn tijdens de visuele maaiveldinspectie geen stukjes asbestverdacht plaatmateriaal aan het maaiveld gevonden en is er in de bodem geen puinbijmenging aangetroffen. Verder is de vloer van de gesloopte bebouwing, bestaande uit stelconplaten en enkele klinkerverhardingen, nog geheel intact. Hierdoor kunnen als gevolg van de sloop geen materialen in de onderliggende bodem terecht zijn gekomen. Daarnaast staat de locatie bij de Omgevingsdienst West-Holland aangemerkt als onverdacht op het voorkomen van asbest.

Aangezien het eerste bodemonderzoek uit juli 2005 dateert, heeft de Omgevingsdienst West-Holland verzocht om een aanvullend actualiserend bodemonderzoek. Omdat op delen van het plangebied bijmengingen met puin zijn gevonden is tevens een aanvullende analyse naar het voorkomen van asbest nodig. Hiertoe is het 'Aanvullend actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek in grond aan Grevelingstraat 8 te Lisse' uitgevoerd (AT Milieu Advies B.V., februari 2018, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 21). De Omgevingsdienst West-Holland heeft in een reactie op dit onderzoek (advies d.d. 26 maart 2018) aangegeven dat de aangetroffen verontreinigingen met zware metalen en minerale olie nader onderzocht dient te worden omdat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder dient de omvang van de ernstige verontreiniging met asbest met afperkend asbestonderzoek te worden vastgesteld. Uit de resultaten van deze onderzoeken zal blijken welke saneringsmaatregelen voor de woningbouwontwikkeling noodzakelijk zijn.

Hierop is door AT MilieuAdvies B.V. nader onderzoek uitgevoerd (Nader bodemonderzoek aan Grevelingenstraat 8 te Lisse, juni 2018, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 22). Uit dat onderzoek blijkt dat er aanleiding is voor de uitvoering van saneringsmaatregelen. Er is sprake van sterk met barium verontreinigde grond, sterk met minerale olie verontreinigde grond, een verontreiniging met asbest tot boven de interventiewaarde en een matige verontreiniging met zink.

Dit nader bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland (brief met kenmerk 2018108536, d.d. 10 juli 2018, zaaknr. 2018095277), waar uit naar voren komt dat op drie deellocaties nog aanvullend bodemonderzoek dient plaats te vinden. Hiertoe is Aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door AT MilieuAdvies B.V. (Rapport september 2018, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 25). Bij dit aanvullend bodemonderzoek zijn in de grond geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. Verder is nu de oorzaak en herkomst van de zintuiglijk waargenomen verontreinigingen ter plaatse van boring 404 (met de onbekende geur), boringen 402, 409 en sleuf SL102 (mogelijke slootdemping) en boring 411 (met sporen verf) van voorgaand nader bodemonderzoek bepaald. Op basis van de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek is vast komen te staan dat in de bodem op vrijwel de gehele locatie, op diverse plaatsen en op verschillende dieptes, oude maaiveldverhardingen aanwezig zijn danwel oude betonvloeren en

funderingen van in het verleden gesloopte opstallen. Deze aangetroffen verhardingslagen in de bodem bestaan uit asfalt, beton/zandcement, puin, klinkers, bakstenen, slakken en/of grind en bevinden zich op een diepte vanaf circa 0,2 m -mv tot maximaal 1,5 m -mv. In het kader van de voorgenomen herinrichting van de locatie (nieuwbouw woningen) wordt geadviseerd de aangetroffen oude maaiveldverhardingen en oude betonvloeren/funderingen in de bodem te verwijderen.

Omdat sprake is van meerdere (deel)locaties waar sprake is van verontreinigingen die aan de criteria voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging voldoen, is het niet toegestaan om saneringswerkzaamheden te verrichten zonder voorafgaand een saneringsplan/saneringsplannen op te stellen of BUS-melding(en) te verrichten. Deze dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. De sanering van de verontreiniging dient plaats te vinden onder milieukundige begeleiding.

#### **4.2.2 Luchtkwaliteit**

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstofPM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

##### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO<sub>2</sub> dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

#### Planspecifiek

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>) niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> zal zijn. Ter controle is de NSLmonitoringstool geraadpleegd. Hierbij blijkt dat de PM<sub>10</sub> concentratie langs de Gladiolenstraat <30 µg/m<sup>3</sup> is en de PM<sub>2,5</sub> concentratie <20 µg/m<sup>3</sup>. Er wordt in de huidige situatie voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Uit de hieronder weergegeven uitsnede blijkt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan het jaargemiddelde voor luchtkwaliteit. Ten opzichte van de huidige situatie zal, conform CROW publicatie 317, het maximaal aantal voertuigbewegingen per dag met 320 toenemen (worstcase berekening). Hierbij is uitgegaan van 8 voertuigbewegingen per etmaal per woning.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		320
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,26
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

*NIBM tool (versie 29 mei 2017)*

Voorts voorziet de ontwikkeling niet in een gevoelige bestemming. Derhalve staat het aspect luchtkwaliteit niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### 4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

#### **Planspecifiek**

De planlocatie, het huidige ELKA-terrein, is gelegen nabij het centrum van Lisse. In de nabijheid hiervan zijn enkele wegen gelegen met een behoorlijke verkeersintensiteit. Daarom is er een akoestisch onderzoek (Weel geluidadvies, rapportnr. SRO.13.09.v5, d.d. 1 oktober 2015, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 5) uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied ten gevolge van de Laan van Rijckevorsel, de Ruishornlaan, de Gladiolenstraat, de Hyacintenstraat, de Grevelingstraat en de Broekweg. Ook is er getoetst aan het gemeentelijk Hogere waardebeleid.

De geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen aan de Grevelingstraat bedraagt maximaal 56 dB inclusief de aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Deze geluidbelasting wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de Ruishornlaan. Deze weg is bepalend voor de geluidbelasting op de gevels van de woningen in de twee blokken met grondgebonden woningen en op het appartementengebouw.

Het wegverkeer op de Laan van Rijckevorsel leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De overschrijding betreft 1 dB. Op 3 grondgebonden woningen is dat maximaal 3 dB.

Ten aanzien van het wegverkeer op de Gladiolenstraat treedt een overschrijding op van 1 tot 2 dB bij een aantal appartementen.

Het wegverkeer op de gezoneerde Hyacintenstraat leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Grevelingstraat, een 30 km/ uur weg, bedraagt maximaal 57 dB op de woningen met een gevel aan de Grevelingstraat. Deze waarde is exclusief een aftrek 110g (een aftrek vanwege het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst). Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is bij deze weg niet aan de orde.

Het geluid vanwege het verkeer op de Broekweg ligt ruimschoots beneden de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.

De totale geluidbelasting op de gevels van woonblok 1 (meest nabij de Laan van Rijckevorsel gelegen) bedraagt maximaal 57 dB. Deze geluidbelasting is niet zodanig hoog dat er sprake is van een slecht woon- en leefklimaat.

Voor alle woningen in het plangebied geldt dat er tenminste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde is gesitueerd, behalve de woning die het dichtst bij de Ruishornlaan is gelegen. Voorts heeft elke woning, behalve de waterwoning die het dichtst bij de Ruishornlaan is gelegen, een geluidluwe buitenruimte. In zoverre is voldaan aan het hogere waardenbeleid van de gemeente Lisse.

Geconcludeerd wordt dat er hogere waarden moeten worden verleend door het college van Burgemeester en wethouders van Lisse vanwege het verkeer op de Ruishornlaan, de Laan van Rijckevorsel en de Gladiolenstraat. De te verlenen hogere waarden zijn opgenomen in het akoestisch onderzoeksrapport in de bijlage bij deze toelichting.

In de afweging om mee te werken aan het besluit tot verlenen van hogere waarden zijn meegenomen:

- Het plaatsen van een geluidsscherm heeft een te grote ruimtelijke impact op de omgeving (stedenbouwkundig en esthetisch onwenselijk) en deze maatregel is zeer kostbaar zowel absoluut als relatief (kosten per woning)
- Het toepassen van geluidsreducerend asfalt is beheertechnisch onwenselijk, omdat dit binnen de gemeente het enig stukje asfalt zou zijn dat geluidsreducerend is. Beheer is daardoor kostbaar, praktisch onwenselijk, omdat andere beheermethoden toegepast moeten worden dan alle andere asfaltwegen binnen de gemeente. Daarnaast is het aanbrengen van de maatregel kostbaar.

- Voor het plaatsen van een gevelscherm aan de appartementen zijn meerdere varianten uitgewerkt en voorgelegd aan de gedelegeerde van de welstandscommissie. Conclusie was dat deze oplossing een dusdanig grote afbreuk doet aan het esthetische-architectonische uitstraling van het beoogde gebouw dat deze maatregel onwenselijk is.

Aangezien bovenstaande maatregelen om bovengenoemde redenen als onwenselijk werden beschouwd, is besloten om ontheffing te verlenen voor een hogere waarde, op grond van de Wet geluidhinder. Hierbij wordt toepassing gegeven aan de coördinatie-regeling ex artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 27).

#### **4.2.4 Milieuzonering**

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

#### **Planspecifiek**

Bij nieuwe gevoelige bestemmingen of bedrijven dient de milieuzonering in acht te worden genomen. In de nabijheid van de beoogde ontwikkeling zijn vier bedrijven gelegen. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (zie toelichting paragraaf 4.2.3) blijkt dat de verkeersintensiteiten in 2025 op de Ruishornlaan en de Laan van Rijkevorsel/Gladiolenstraat met circa 7.500 respectievelijk circa 8.500 voertuigen per etmaal aanzienlijk zijn.

Vanwege de diversiteit aan bestemmingen rond het plangebied kan de omgeving worden aangemerkt als 'gemengd gebied', zoals in de VNG publicatie vermeld. Uit het bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 blijkt tevens dat het gehele woongebied van Lisse Dorp aangemerkt wordt als gemengd gebied. Bij de beoordeling of de nieuwe woningen inpasbaar zijn ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid is daarom uitgegaan van een gemengd gebied.

Naam	Adres	SBI-code	Milieu-categorie	Bestemmingsplan	Richtafstand tot woningen gemengd gebied* (m)	Afstand tot bestemmingsvlak 'Wonen' (m)
Van der Wagt Bandenservice	Grevelingstraat 2	451, 452, 454	2	B1	10 (geluid gevaar)	15
De Greef	Ruishornlaan 21	94991.A	2	Maatschappelijk	10 (geluid)	79
Vleeswarenfabriek Persoon BV	Grachtweg 89	101.4	3.2	B2	50 (geur, geluid, gevaar)	70

\* Tussen haakjes het maatgevende milieuaspect voor de afstand

Omdat sprake is van gemengd gebied kan de richtafstand met een afstandsstap worden vermindert van 30 meter naar 10 meter respectievelijk van 100 naar 50 meter. Aan deze richtafstanden wordt voor alle bedrijven voldaan.

Om te beoordelen of er bedrijven in de omgeving van het plangebied worden belemmerd in de bedrijfsvoering en of er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon/ en leefklimaat moet tevens worden gekeken naar de feitelijke milieubelasting.

#### *Vleeswarenfabriek Persoon BV*

Voor de Vleeswarenfabriek Persoon BV, gevestigd aan de Grachtweg 89, geldt dat op twee milieuaspecten de aanwezigheid van dit bedrijf belemmerend kan zijn voor de beoogde woningbouw ontwikkeling. Het betreft dan de aspecten geluid en geur. Naar beide aspecten is door Peutz nader onderzoek verricht. De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Voor geluid blijkt uit het nadere onderzoek van Peutz (rapport OA 15860-1-RA-003, d.d. 22 januari 2018, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 9) dat het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van Persoon ter plaatse van de ELKA-ontwikkeling ten hoogste 47, 49 en 40 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voor de dag- en nachtperiode voldaan aan de voorgestelde geluidgrenswaarden van respectievelijk 50 en 40 dB(A). Voor de avondperiode wordt de voorgestelde geluidgrenswaarde van 45 dB(A) met ten hoogste 4 dB overschreden. Teneinde te kunnen voldoen aan de geluidgrenswaarde voor de avondperiode zijn maatregelen noodzakelijk.

In hoofdstuk 6 van de rapportage is door Peutz inzichtelijk gemaakt op welke wijze voldaan kan worden aan de voorgestelde geluidgrenswaarden. Hieruit is te herleiden dat het mogelijk is te voldoen aan de grenswaarden. De te treffen maatregelen betreffen bronmaatregelen (vervangen van dakventilatoren, het aanbrengen van een geluiddemper) of overdrachtsmaatregelen (het plaatsen van geluidsschermen). Deze mogelijkheden worden nader onderzocht. Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. en Vleeswarenfabriek Persoon BV hebben in een intentieovereenkomst uitgesproken om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Wanneer de betreffende maatregelen getroffen worden, zal voldaan worden aan de geluidgrenswaarden en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Om veilig te stellen dat de betreffende maatregelen worden getroffen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Voor eventuele geurhinder is eveneens nader onderzoek gedaan (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 8). Adviesbureau Peutz heeft in het rapport met datum 22 januari 2018 en nummer O 15860-1-RA-002, op basis van de vergunde situatie van Vleeswarenfabriek Persoon BV, de geurbelasting ter plaatse van de geplande woningbouw inzichtelijk gemaakt. In het onderzoek is onder meer de gebouwinvloed, die de hoogbouw heeft op de geurconcentratie, beoordeeld. Voor de verspreidingsberekening is gebruik gemaakt van de PluimPlus software, die is gebaseerd op het voor deze berekeningen voorgeschreven Nieuw Nationaal Model.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat Vleeswarenfabriek Persoon BV door de geplande nieuwbouw niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt. De geurconcentraties bij de geplande woningen voldoen aan de grenswaarde, wat betekent dat geurhinder onwaarschijnlijk is. In de praktijk zal de geur van Vleeswarenfabriek Persoon onder specifieke weersomstandigheden incidenteel kortstondig waarneembaar zijn. In de huidige (bestaande) situatie is dit tevens het geval en zijn geen geurklachten bekend met betrekking tot de activiteiten van Persoon. Voor de nieuwe situatie zijn gelijke piekgeurconcentraties berekend en zijn derhalve ook geen geurklachten te verwachten. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar hinderniveau en daarmee van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geur.

Het vleesverwerkingsbedrijf Persoon BV heeft als belangrijkste risico's de ammoniak koelinstallatie en 2 natte koeltorens. Het bedrijf heeft een milieuvergunning waarin voorschriften zijn opgenomen die de potentiële gevaren moeten beperken. Daarnaast zijn er technische voorzieningen en wordt het bedrijf 1x per jaar gecontroleerd door de Omgevingsdienst. Volgende VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar. De werkelijk afstand van de grens van het bedrijventerrein tot de grens van de woonbestemming bedraagt ca. 70 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Gelet op de bedrijfsactiviteiten en de afstand tot het plangebied wordt er geen belemmering verwacht voor wat betreft het aspect gevaar.

#### *Van der Wagt bandenservice*

Het bedrijf heeft zich gespecialiseerd in banden voor auto's. Het betreft voornamelijk het opslaan en monteren van zomer- en winterbanden. Opslag van gevaarlijke stoffen vindt niet/nauwelijks plaats. Reparatie van auto en/of motoren vindt niet plaats. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor het bedrijf geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid en gevaar. De werkelijk afstand bedraagt ca. 15 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Gelet op de bedrijfsactiviteiten en de afstand tot het plangebied wordt er geen belemmering verwacht voor wat betreft het aspect geluid en gevaar.

#### *De Greef*

Het betreft een jongerencentrum. Binnen het jongerencentrum vinden diverse activiteiten plaats, waarbij ook muziek ten gehore wordt gebracht. Het gehele gebouw is goed geïsoleerd. Het maximale geluid dat over de boxen ten gehore wordt gebracht is 85 dB(A). Het bedrijf moet aan de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer voldoen. Er zijn reeds woningen dichterbij gelegen. Het bedrijf wordt niet belemmerd door het plan. Gelet op de activiteiten, de afstand tot het plangebied en het feit dat er reeds woningen dichterbij het plangebied zijn gelegen, waar het bedrijf aan de normen moet voldoen, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

#### *Ruishoornlaan 19*

Tot voor kort was het bedrijf Mika gevestigd op het adres Ruishoornlaan 19, maar dat bedrijf is inmiddels verhuisd. In opdracht van de gemeente Lisse was door Weel geluidadvies nader onderzoek gedaan naar het industrielawaai van dat bedrijf. Die rapportage was als bijlage 10 aan dit bestemmingsplan toegevoegd, maar deze is komen te vervallen.

### **4.2.5 Externe veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.



Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

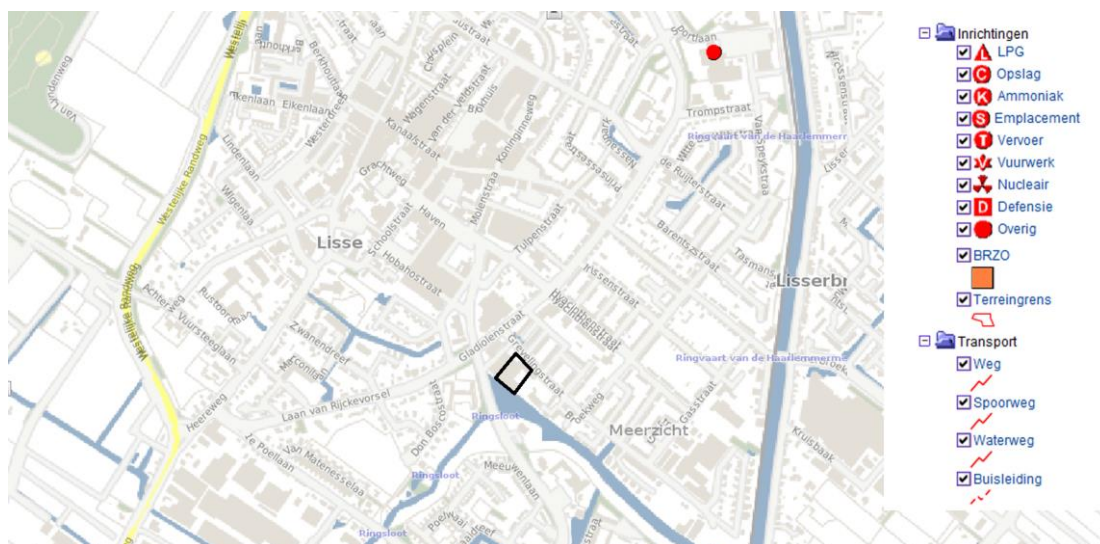
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die

begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

### Planspecifiek

Een woon- en verblijfsfunctie wordt onder het Bevi gezien als kwetsbaar. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met de invloedsgebieden van aanwezige risicobronnen. Uit raadpleging van de provinciale risicokaart op de hiernavolgende afbeelding en de gemeentelijke risicokaart (zie [toelichting paragraaf 3.3.4](#)) volgt dat in de directe omgeving geen inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn die van invloed zijn op de externe veiligheid ter hoogte van het plangebied.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland met globale aanduiding plangebied (zwarte omkadering)

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

### 4.2.6 Bezonnig

Voor bezonnig geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningsstudie bestaat derhalve geen directe wettelijke basis. Bezonningsstudies worden echter veel toegepast om inzicht te krijgen in de bezonningseffecten (schaduwshinder) en vormen ook de basis voor planschaderisicoanalyses. Voor de inhoud wordt landelijk veelal gebruik gemaakt van de zogenaamde 'TNO-norm'.

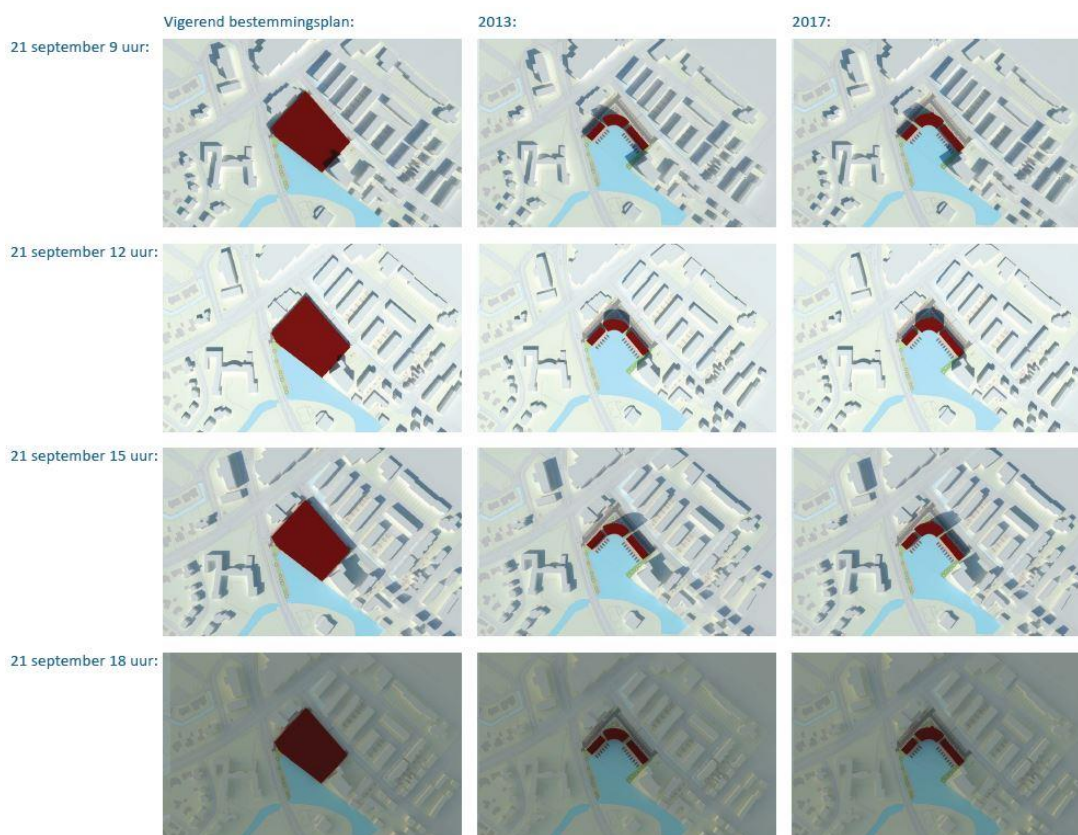
### Planspecifiek

Om de effecten van het bouwplan ten aanzien van bezonnig op de omliggende woningen in beeld te brengen heeft Buro SRO in 2013 een bezonningsstudie opgesteld. Omdat het ontwerp naderhand is veranderd heeft hetzelfde bureau in 2017 (d.d. 21 juni 2017) een nieuwe bezonningsstudie uitgevoerd. De studie vergelijkt beide situaties en maakt inzichtelijk of en hoeveel beperking van direct zonlicht (schaduwshinder) de nieuwe bebouwing oplevert voor de (directe) omgeving (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 11).

Op basis van de bouwplannen voor het ELKA-terrein te Lisse is door CroonenBuro5 als onafhankelijke partij een tweede bezonningsstudie uitgevoerd (d.d. 28 augustus 2017, [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 12) ter toetsing van de door SRO uitgevoerde bezonningsstudies. De vraagstelling van de Gemeente aan CroonenBuro5 was of deze door SRO uitgevoerde studies juist zijn. Geconcludeerd wordt dat de schaduwstudies die eerder door SRO gedaan is, juist zijn. Ook deze rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De conclusie van de bezonningsstudie van CroonenBuro 5 is dat de hinder minimaal is ten opzichte van de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. De schaduw in de bouwplannen van 2013 en 2017 zal minimale hinder veroorzaken op de primaire gevels. De secundaire gevels (zijgevels) zullen wel enige schaduw krijgen, echter in dit geval geldt dat de schaduw zodanig laag is dat er geen hinder zal zijn op de raampartijen.

Tussen de bouwplannen van 2013 en 2017 zitten geen noemenswaardige verschillen. De afstand van de beoogde nieuwbouw tot de bestaande woningen zijn groot genoeg om de schaduwval te beperken tot maximaal één bouwlaag. De onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk.



#### 4.2.7 Windhinder

Nederland beschikt tot op heden niet over wetgeving ter preventie van windhinder. Dat wil zeggen windgevaar en geluidsoverlast als gevolg van de wind. Echter deze aspecten vormen onderdeel van de afwegingen die worden gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

##### Windgevaar

Om het aspect windhinder nader in kaart te kunnen brengen is de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' verschenen. Hierin staan beoordelingscriteria met betrekking tot de mate van windhinder of windgevaar en uitgangspunten voor het uitvoeren van een gedegen onderzoek. Daarnaast bevat de NEN-norm een beslismodel op basis waarvan kan worden ingeschat of windhinder te verwachten valt en of aanvullend onderzoek nodig is.

De noodzaak van onderzoek naar het windklimaat hangt af van de ligging (beschut of onbeschut) en de hoogte van het bouwplan. Windhinderonderzoek is niet noodzakelijk indien het bouwplan een beschutte ligging heeft en het bouwwerk lager is dan 15 meter. Als het toekomstige gebouw een hoogte heeft van 15 tot 30 meter en het gesitueerd is in een beschutte omgeving wordt geadviseerd een deskundige te raadplegen over het wel of niet uitvoeren van onderzoek. Het beoogde bouwplan is maximaal 24,5 meter hoog. Om te beoordelen of onderzoek noodzakelijk is, is het de vraag of de locatie gelegen is in een beschutte omgeving. Volgens de norm 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' is een bouwwerk en de omgeving beschut als op verblijfsniveau in alle windsectoren wordt voldaan aan de onderstaande criteria:

- 20% van het totale oppervlak van een radius van 300m rond het bouwwerk bestaat uit obstakels als gebouwen en boomkruinen;
- Het bouwwerk is maximaal 50% hoger dan de gemiddelde hoogte van de obstakels binnen een straal van 300 meter;

Door adviesbureau Peutz is de invloed van het bouwplan op het windklimaat beoordeeld (rapportage 17 november 2017, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 19). Deze beoordeling is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit deze beoordeling blijkt dat het nieuwbouw plan geen noemenswaardig nadelig effect heeft op het windklimaat in de woonwijk Bloembinderspark.

Opgemerkt dient te worden dat met name aan de rand van de kinderspeelplaats hogere windsnelheden kunnen optreden ten gevolge van het plan. Geadviseerd wordt om hiervoor maatregelen te treffen tegen windhinder, bijvoorbeeld in de vorm van een haag op de erfscheiding. Dit is als een voorwaardelijke verplichting meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Hiertoe is de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – windkerende maatregel' opgenomen. Tevens wordt dit als een voorwaardelijke verplichting meegenomen in het kader van de omgevingsvergunning.

Op het terrein van het complex zelf kunnen plaatselijk verhoogde windsnelheden optreden. Op basis van de beoordeling kan gesteld worden dat het windklimaat niet in die mate verslechtert dat er daarmee geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Geluidshinder door wind*

Het realiseren van een appartementengebouw met een bouwhoogte van 24,5 meter kan geluidshinder veroorzaken als gevolg van wind. Geluid van wind langs gebouwen wordt zelden door direct omwonenden in de omgeving als overlast ervaren. Desondanks heeft de gemeente uit voorzorg besloten hier regels voor op te nemen. Er bestaan geen normen voor geluidshinder als gevolg van wind. De gemeente heeft zich hierbij laten adviseren door het deskundigenbureau Peutz (zie bijlage 19). Gezien de karakteristiek van de omgeving en de reeds vanwege wegverkeer in de omgeving van het bouwplan aanwezige geluidbelasting van  $L_{den} = 55$  tot  $60$  dB (Bron: Atlas van de Leefomgeving, 2019), wordt een geluidniveau opgewekt door wind rond het gebouw van  $45$  dB(A) in de omgeving als aanvaardbaar geclassificeerd, hetgeen overeenkomt met de norm van de Wet geluidshinder voor wegverkeerslawaai bij nacht.

Bij hogere windsnelheden neemt het omgevingsgeluid toe (bijvoorbeeld door geritsel van de bladeren van bomen). Op grond waarvan bij hogere windsnelheden een hoger geluidsniveau opgewekt door wind bij een gebouw acceptabel is. Eventueel geluid dat opgewekt wordt door wind wordt dan gemaskeerd door het hogere omgevingsgeluid. Bij windkracht 4 heeft windgeruis nog maar beperkte invloed op het omgevingsgeluid. Daarboven neemt de invloed van het windgeruis op het omgevingsgeluid snel toe.

Op basis van bovenstaande heeft de gemeente besloten voor windgeluid opgewekt door het bouwplan ELKA een geluidsnorm te hanteren van  $45$  dB(A), welke geldt tot maximaal windkracht 4.

Peutz heeft, in aanvulling op het hier voor genoemde windhinderonderzoek, in een notitie de effecten van de verhoogde windsnelheden langs de 'ELKA-toren' beoordeeld (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 29). Geconstateerd wordt dat de voorgenomen bouwmassa en hoogte van de toren, in vergelijkbare situaties, niet tot geluidhinder blijkt te leiden.

## 4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

### *Nationaal Waterplan*

Bij de ontwikkeling van locaties in het stedelijk gebied wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. In dit kader moedigt het rijk het waterwonen aan. Waterwonen kan een bijdrage leveren aan een klimaatbestendige inrichting van Nederland, omdat deze woonvorm gecombineerd kan worden met ruimte voor water. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Goede verbindingen tussen het stedelijk watersysteem en het ommeland dragen bij aan een goede kwaliteit van water en landschap. Water biedt kansen voor verbetering van de leefomgeving in bestaand (groot)stedelijke gebied.

## **Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland**

### *Waterbeheerplan 5*

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Voor de planperiode 2016 - 2021 is dit Waterbeheerplan van het hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

#### *Keur 2015 en Uitvoeringsregels*

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Het onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

#### *Hemelwater*

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m<sup>2</sup> tot 5.000 m<sup>2</sup>). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

#### *Riolering en afkoppelen*

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is

het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De Gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

#### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater*

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

#### **Watertoets**

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

#### **Planspecifiek**

In de huidige situatie is de locatie van het ELKA-terrein bijna geheel verhard. In de nieuwe situatie neemt de hoeveelheid verharding af en komt een grote hoeveelheid groen en water daarvoor terug. Ter plaatse van de ontsluiting aan de westzijde zal een klein deel van de bestaande watergang gedempt worden ten behoeve van een groenstrook. Daarentegen wordt er veel water toegevoegd met de realisatie van de havenkom en wordt er ruim voldoende water gecompenseerd. Onderstaande tabel geeft de verhardingsbalans van de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie weer:

	Oppervlak huidige situatie (m <sup>2</sup> )	Oppervlak toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )	Afname verhard oppervlak (m <sup>2</sup> )
Verharding	4.259	4.410	-151
Dakoppervlak bebouwing	5.104	1.802	3.302
Water	502	3.612	
Steenbestorting	0	425	
Groen	1.135	751	
<b>Totaal</b>	<b>11.000</b>	<b>11.000</b>	<b>3.151</b>

Uit dit overzicht blijkt dat er een afname van het verhard oppervlak plaatsvindt van 3.151 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie en het wateroppervlak juist toeneemt met 3.110 m<sup>2</sup> (3.612 - 502). Daarnaast worden het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens en zal geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen.

#### Ligging in waterkering

In dit bestemmingsplan zal de regionale waterkering aangepast moeten worden om de aanleg van de havenkom mogelijk te maken. In relatie tot de regionale waterkering moet dus aannemelijk zijn dat de verlegging van de regionale waterkering uitvoerbaar is. Evident is dat voor de verlegging van de dijk een Watervergunning noodzakelijk is. Deze Watervergunning is verkregen en inmiddels onherroepelijk. Aanvullend is nog een ontheffing van de Provinciale Verordening noodzakelijk. Op 7 maart 2017 heeft Gedeputeerde Staten het voorwaardelijk besluit genomen om voor de omlegging van de waterkering een ontheffing te verlenen. Dit besluit is op 21 maart 2017 in werking getreden (zie: [toelichting paragraaf 3.2.4](#)).

## 4.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

#### Verkeer

Om de verkeersintensiteit van het plan te bepalen is in opdracht van de gemeente Lisse door Sweco een rapportage verkeerintensiteit opgesteld (Onderbouwing verkeersintensiteit Lisse, Sweco, d.d. 01-12-2017; zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 16). In dit verkeersgeneratie onderzoek zijn ook ontwikkelingen in de nabije omgeving beschouwd. Ook is onderzocht of de bestaande verkeersstructuur voldoende capaciteit heeft om de toename aan verkeer op te vangen.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor de drukste momenten ten tijde van de ochtend- als de avondspits :

- De splitsing Grevelingenstraat – Gladiolenstraat – Laan van Rijckevorsel de te verwachten verkeersstroom met ruime marge kan verwerken.
- Er geen aanleiding is dat er (extra) sluipverkeer door het Bloembinderspark ontstaat
- Er sprake zal zijn van een wachttijd minder dan 15 seconden vanuit de Grevelingstraat voor zowel links- als rechts afslaand verkeer.
- Tijdens het drukste uur van de ochtendspits er maximaal 217 motorvoertuigen over de Grevelingstraat de wijk verlaten. Dit zijn er 3,6 per minuut.
- De wachttijd zal in werkelijkheid lager liggen omdat het verkeer die de nieuwe woningen in de toekomst genereren zich zal verdelen over meerdere ontsluitingswegen.
- In de ochtendspits is er pas bij een toename van 50% van het verkeer ten opzichte van huidige aantallen waarmee gerekend is sprake van een wachttijd boven de 20 seconden vanuit de Grevelingstraat. Dat is volgens methode Harders een lange wachttijd en maatregelen aan de splitsing zijn dan gewenst.



- Voor de avondspits is er pas bij een toename van 50% van het verkeer sprake van een wachttijd van 20 seconden vanuit de Grevelingstraat.

#### *Herinrichting/vernieuwing van de Grevelingstraat*

De herinrichting/vernieuwing van de Grevelingstraat maakt geen deel uit van dit project. Nadat het bouwplan voor het ELKA-terrein gerealiseerd is, zal door de gemeente het deel van de Grevelingstraat dat voor het ELKA-terrein ligt worden heringericht/vernieuwd. Hiervoor is nog geen plan vastgesteld, wel heeft de raad hiervoor reeds een budget beschikbaar gesteld. Dit plan zal worden opgesteld in samenspraak met omwonenden. Bij de herinrichting moet aandacht worden besteed aan een verkeersveilige oversteeek ter plaatse van de speeltuin en aan verkeersremmende maatregelen. De Grevelingstraat is een 30 km/uurstraat. Bij de toekomstige inrichting zal conform deze categorie worden vormgegeven, inclusief het bijbehorende verkeersveiligheidsniveau.

#### **Parkeren**

Voor het bepalen of voldaan wordt aan de parkeerbehoefte is aanvankelijk aangesloten bij de parkeernormen van het CROW, de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) geïntroduceerd, december 2018.). Op verzoek van de gemeente Lisse is door Bureau de Groot Volker een specifiek parkeeradvies opgesteld (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 13).

Door Bureau de Groot Volker is vastgesteld dat rekening houdend met de aanwezigheidspercentages van bewoners en bezoekers is de te verwachten parkeervraag het grootst is op de (werkdag-)avonden. De totale parkeervraag is dan 70 parkeerplaatsen. De geprojecteerde capaciteit bedraagt 70 parkeerplaatsen, waarvan 58 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Het aantal parkeerplaatsen is daarmee toereikend om de te verwachten parkeerbehoefte van de ontwikkeling op te vangen. Op zaterdagavond en in de nacht is de parkeerbehoefte weliswaar iets lager, maar ook op deze momenten is de verwachte parkeerdruk 66 parkeerplaatsen. In de weekenden overdag ('s middags) is een parkeervraag van 48 (zaterdag) tot 56 parkeerplaatsen (zondag) te verwachten. Op werkdagen zal de bezetting van de parkeerplaatsen in het project rond de 50% zijn.

Om inzicht te krijgen wat de parkeerdruk in het omliggende gebied is, is ook een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk bij het meest oostelijk gelegen deel van het Bloembinderspark het grootst is en hier tot bezettingsgraden van meer dan 100% en fout parkeren leidt. De parkeerdruk leidt echter nauwelijks tot verplaatsing van de parkeerdruk naar de nabijgelegen secties, laat staan tot verder weg gelegen parkeermogelijkheden.

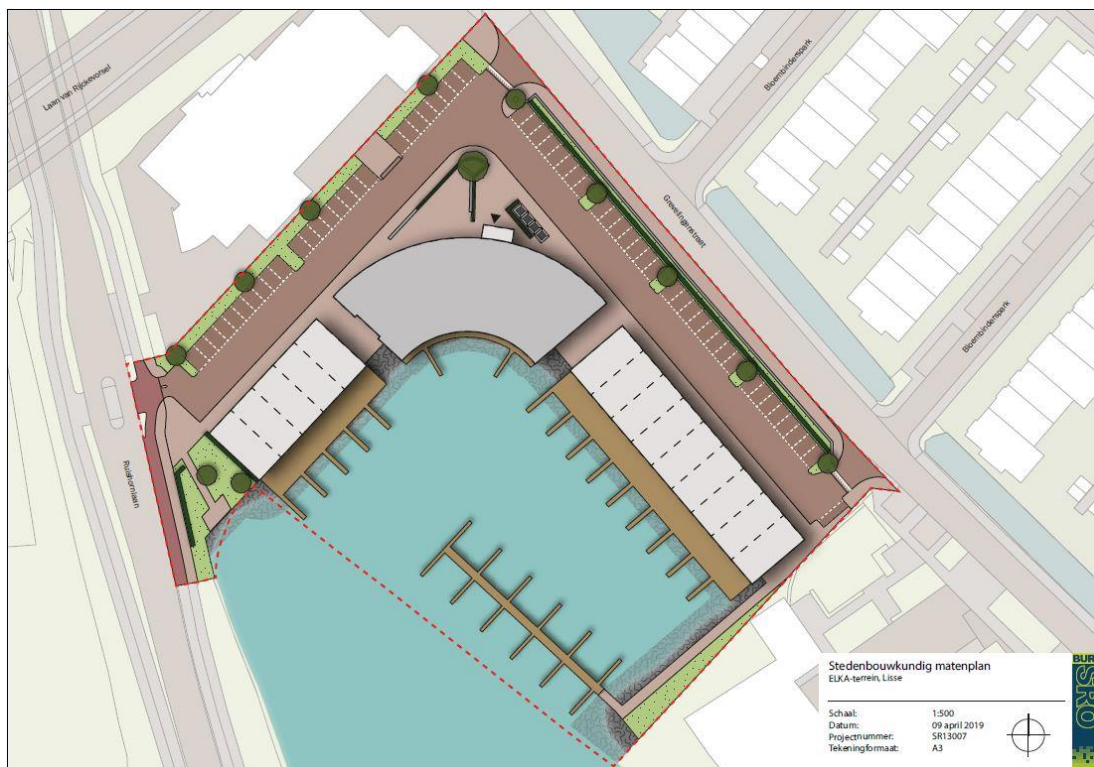
Resumerend komt Bureau de Groot Volker tot de conclusie dat de geprojecteerde parkeercapaciteit van het project toereikend is om de te verwachten parkeerbehoefte als gevolg van de beoogde nieuwbouw op te vangen. Het ligt ook in de lijn der verwachting dat de parkeercapaciteit van het project ook op langere termijn in de parkeerbehoefte van het project kan voorzien.

Een overloop vanuit de nabij gelegen woonbuurten ligt niet voor de hand. De naast de locatie gelegen flat Grevelij aan de Grevelingstraat heeft eigen parkeerplaatsen. Ook de tegenover de locatie gelegen woonbuurt Bloembinderpark heeft diverse (clusters) van parkeervoorzieningen, die bovendien veelal niet rechtstreeks zijn verbonden met de Grevelingstraat. Zeker vanuit het Bloembinderpark zal de overloop naar de parkeerplaatsen van het ELKA-terrein beperkt zijn. Vanaf de Grevelij kan mogelijk in beperkte mate enig medegebruik kunnen optreden. Omdat uit de parkeerbehoefteberekening blijkt dat een kleine overcapaciteit wordt gerealiseerd behoeft dat niet tot parkeeroverlast te leiden.

Ook de resultaten van het parkeeronderzoek geven aan dat overloop van parkeren uit de omgeving nauwelijks te verwachten is. Het blijkt dat de parkeerdruk op het meest oostelijk gelegen deel van het Bloembinderspark het grootst is. De parkeerdruk leidt echter nauwelijks tot verplaatsing van de parkeerdruk naar de nabijgelegen straatdelen. Medegebruik door gebruikers/ bezoekers van het naastgelegen bedrijfsverzamelgebouw behoort wel tot de mogelijkheden. Dit vormt echter geen probleem, deze parkeervraag zal zich vooral op werkdagen voordoen, en dan is voldoende vrije parkeerruimte beschikbaar.

De eindconclusie van het onderzoek is dat de geprojecteerde parkeercapaciteit van het herontwikkelingsproject (70 parkeerplaatsen) voldoende is voor de te verwachten parkeervraag. Daarbij

wordt veiliggesteld dat de parkeerplaatsen daadwerkelijk in stand worden gehouden. Voor de openbare parkeerplaatsen gebeurt dat door de gemeente die zichzelf een instandhoudingsverplichting oplegt, terwijl het voor de inpandige parkeerplaatsen geregeld wordt in het kader van de omgevingsvergunning.



Openbare parkeerplaatsen Elka-terrein (Bron: uitgewerkt stedenbouwkundig matenplan, versie d.d. 9 april 2019)

#### Ligplaatsen boten

In het bestemmingsplan wordt het toegestane aantal ligplaatsen voor boten gemaximeerd op 40 stuks. Aan elke woning is één ligplaats gekoppeld. In het bestemmingsplan is bovendien geborgd dat het gebruik van de steigers enkel en alleen is toegestaan voor de bewoners en eigenaren van de veertig woningen binnen het bouwplan Elka. Hiermee wordt voorkomen dat het aantal geplande parkeerplaatsen bij het bouwplan te weinig is doordat derden een ligplaats zouden kopen en/of huren en/of gebruiken. Aanvullend hieraan is een Allonge met de ontwikkelaar gesloten die civielrechtelijk de verkoop, het verhuur of anderszins gebruik door derden uitsluit (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 36).

#### Second opinion parkeren

Door Loendersloot Groep zijn de hiervoor genoemde parkeernormen getoetst. De resultaten zijn weergegeven in de notitie 'Second Opinion Parkeeradvies Elka Gebied' (d.d. 16 oktober 2019); zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 34. Uit dit parkeeradvies blijkt dat het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor dit project correct is vastgesteld op 70 stuks. Loendersloot Groep stelt vast dat het project voldoet aan de parkeernormen die zijn opgenomen in CROW-publicatie 381 alsook de Beleidsregels parkeernormen Lisse 2019.

#### Parkeergarage

In het oorspronkelijke plan was voorzien in een half verdiepte parkeergarage. Lopende de planvorming is een wijziging in het ontwerp doorgevoerd. Met deze wijziging van het ontwerp wordt de entree tot de parkeergarage verplaatst van de voorkant van het gebouw naar de kopse kant van het gebouw. Deze verplaatsing van het entree heeft ertoe geleid dat de garage niet meer half verdiept wordt aangelegd. In de memo Parkeergarage appartementengebouw (d.d. 15 september 2017, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 14) is deze keuze nader onderbouwd. In opdracht van de gemeente Lisse is deze wijziging vervolgens verkeerskundig getoetst (Referentienummer Z-17-024736, d.d. 23-11-2017, zie [bijlagen bij toelichting](#),

bijlage 15). Door de verkeerskundige wordt geconcludeerd dat de keuze om de parkeergarage niet half verdiept maar op maaiveld aan te leggen vanuit verkeerskundig opzicht een betere keuze is.

## 4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Gebiedsbescherming**

De Wet natuurbescherming richt zich op de bescherming van gebieden. In de Wet natuurbescherming zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd: Natura2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) en wetlands.

Naast deze twee soorten gebieden is de Nationaal Natuurnetwerk (NNN) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

### **Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- de bescherming van overige soorten.

De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### **Planspecifiek**

#### *Quickscan*

Er is een quickscan flora en fauna (Laneco, nr. 04.13.04, d.d. 23 november 2015, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 6) uitgevoerd in het plangebied. Deze quickscan is opgenomen als bijlage bij onderhavig plan. Uit onderzoek blijkt dat het plangebied op voldoende afstand is gelegen van een Natura 2000 gebied. Negatieve effecten als gevolg van de sloop en nieuwbouw zijn derhalve niet te verwachten. Daarnaast ligt het plangebied ook niet in of op korte afstand van de NNN, negatieve effecten ten aanzien van de NNN zijn derhalve ook niet te verwachten.

Ten aanzien van beschermde soorten worden de volgende beschermde soorten verwacht: egel, mol, haas, muizen en spitsmuizen, bastaard kikker, kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker. Deze beschermde soorten vallen echter onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tegenwoordig: Wet natuurbescherming). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algemene en landelijk geldende vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

In het plangebied kunnen ook vogels broeden; aantasting van in gebruik zijnde nesten dient te worden voorkomen. Jaarrond beschermde vogelsoorten worden niet verwacht. Bij de aanleg van het waterelement zijn maatregelen nodig om effecten op beschermde vissoorten te voorkomen.

Het grootste deel van de bebouwing is niet tot marginaal geschikt voor vleermuizen door de aanwezigheid van damwandmuren en platte daken waar temperatuurfuctuaties erg hoog zijn. Echter, de muren aan de zuid- en oostzijde zijn niet op voorhand ongeschikt voor vleermuizen door de aanwezigheid van een spouw. Nader onderzoek kan de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied nader in beeld brengen.

Om effecten op strikt beschermde soorten, en daarmee procedurele gevolgen in het kader van de Wet natuurbescherming uit te kunnen sluiten is nader onderzoek nodig naar verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen:

- Vleermuizen (tabel 3 Flora- en faunawet (tegenwoordig: Wet natuurbescherming) en bijlage IV Habitatrichtlijn); vliegroutes en zomer- en najaarsverblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten. Nader onderzoek kan van half mei tot half juli (kraamkolonies) en in augustus en september (paarplaatsen).

Verder worden er maatregelen voorgeschreven om effecten op beschermde vissoorten te voorkomen:

- Bij het ontgraven van het nieuwe waterelement dient eerst het waterelement ontgraven te worden zonder verbinding met het open water met een smalle dijk tussen de vijver en het open water;
- Pas op het laatst moet de dijk ineens worden weggehaald zodat het water binnenstroomt. Op deze manier zijn de effecten minimaal, en zullen er geen verblijfplaatsen worden aangetast. In de toekomst ontstaat meer leefgebied door deze ingreep.

Twee voorwaarden uit de Wnb zijn altijd van toepassing:

- De start van werkzaamheden (kappen, rooien, slopen en grondbewerking) dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Alleen op basis van gericht onderzoek (naar broedende vogels), mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet (tegenwoordig: Wet natuurbescherming) dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden

beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:

- het slopen starten buiten het voortplantingsseizoen (april - augustus) en het winter(slaap)seizoen (november - februari);
- het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

Tot slot wordt in het onderzoek vanuit ecologisch oogpunt de volgende aanbevelingen gedaan met betrekking tot de inrichting van onderhavig plan:

- Nieuw te bouwen gebouwen kunnen geschikt gemaakt worden voor vleermuizen door op een hoogte van 2,5 m en hoger, open stootvoegen van 2 cm breed aan te brengen.
- In de nieuwe situatie het vogelschroot 1 dakpan hoger bevestigen. Er blijft dan broedruimte voor vogels, zonder dat de isolatie beschadigd, of niet aan het bouwbesluit wordt voldaan.
- De oevers buiten de erven aan te leggen als glooiende, natuurvriendelijke oevers (geen steile oevers met beschoeiing).

Op basis hiervan zijn in de regels van het voorliggende bestemmingsplan nadere eisen opgenomen ten aanzien van de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen (vleermuisvriendelijke verlichting). Dit met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de aanwezige ecologische waarden en fauna. Dit betreft ook de situatie na de realisering van het plan. Daarnaast worden de toe te passen maatregelen meegenomen in het kader van de omgevingsvergunning.

#### *Aanvullend veldonderzoek vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen*

Naar aanleiding van de resultaten uit de quickscan is er een gericht veldonderzoek (Adviesbureau Mertens, nr. 2015.1922, d.d. oktober 2015, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7) uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. Het onderzoek is zowel uitgevoerd in het plangebied als voor de Don Bosco-locatie op het perceel direct ten westen van het plangebied.

Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied gewone en ruige dwergvleermuizen foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Vaste rust- of verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. Ransuil, huismus en gierzwaluw zijn niet vastgesteld. Wel komen er vogels voor die algemeen voorkomen in Nederland. In verband met het voorkomen van deze algemene vogels is het van belang om op een manier te werken dat nesten en eieren van vogels niet worden beïnvloedt.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde soorten uitgesloten; de realisatie en uitvoering van de plannen is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet (tegenwoordig: Wet natuurbescherming). De omgevingsdienst West-Holland onderschrijft deze conclusie.

#### *Actualiserend onderzoek*

In het besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bij vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik gemaakt kan worden van onderzoeken die niet ouder zijn dan 2 jaar. In dit geval zijn de uitgevoerde onderzoeken ouder dan 2 jaar en dient nader gemotiveerd te worden waarom toch van deze onderzoeken gebruik gemaakt kan worden.

Om te beoordelen of de onderzoeksresultaten vanuit het verleden nog actueel zijn is een hernieuwde quickscan uitgevoerd door Blom Ecologie (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 17). Op 12 september 2017 heeft hiervoor een veldbezoek plaatsgevonden. In de rapportage is geconcludeerd dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of nationaal beschermde soorten en dat de planlocatie geen onderdeel uitmaakt van een Natura2000-gebied, Wetland, Nationaal Park, Natuurnetwerk Nederland, Belangrijk weidevogelgebied of overig beschermd gebied. Daarbij is, gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot Natura2000-gebieden, van externe werking geen sprake.

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

Met behulp van rekeninstrument Aeries kon de stikstofdepositie worden berekend als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden. Dit rekeninstrument was één van de pijlers van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), het PAS maakt onderdeel uit van de Crisis- en herstelwet (Chw). Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. Het PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is het PAS en de daarbij gehanteerde drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar buiten werking gesteld. Het systeem van het PAS was erop gebaseerd dat vooruitlopend op toekomstige positieve ontwikkelingen voor beschermde natuurgebieden toestemming gegeven kan worden voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden door stikstofuitstoot. Die toestemming 'vooraf', zoals het PAS mogelijk maakte, mag niet meer, aldus de RvS. Projecten en of activiteiten dienen, in afwachting van een nieuwe PAS, zelfstandig beoordeeld te worden op grond van de Wet natuurbescherming.

#### *Stikstofdepositie*

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

Met behulp van rekeninstrument Aeries kon de stikstofdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden worden berekend. Dit rekeninstrument was één van de pijlers van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), het PAS maakt onderdeel uit van de Crisis- en herstelwet (Chw). Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. Het PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is het PAS en de daarbij gehanteerde drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar buiten werking gesteld. In de nieuwe Aeries Calculator van september 2019 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 verwerkt, zodat er nu weer mee gerekend kan worden.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn door Buro SRO, d.d 18 oktober 2019, Aeriesberekeningen uitgevoerd: zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 35. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000 gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan derhalve uitvoerbaar.

#### **Te treffen maatregelen**

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel)

nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

- Ten aanzien van algemene vissen dient in het kader van de algemene zorgplicht de nieuwe waterpartij afzonderlijk van de bestaande watergang gegraven te worden. Om verstoring zo veel mogelijk te beperken dient de grens (ontstane dijk) als laatste verwijderd te worden.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

## 4.6 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

### Planspecifiek

De gemeente Lisse baseert zich in het opstellen van regels t.a.v. archeologie op een archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Recentelijk is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van Lisse geactualiseerd. Dit is vastgelegd in het rapport: Wink, K. e.t. 2014: Toelichting op de archeologische verwachtings(waarden) kaart en beleidskaart Gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom, Weesp (Raap-rapport 2852). Op deze kaart staat het plangebied aangeduid als zone waarvoor een lage archeologische verwachting geldt. In ruimtelijke plannen wordt voor deze zones de volgende regel gehanteerd: archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 70 cm. Er is een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 20). Uit dat onderzoek blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Om die reden wordt geadviseerd om verder geen dubbelbestemming archeologie op te nemen. Ook zijn geen aanvullende maatregelen nodig voor toekomstige werkzaamheden op het terrein, ten aanzien van het behoud van archeologische waarde. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bij het uitvoeren van werkzaamheden geldt aanvullend de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Erfgoedwet. Dit houdt in dat in het geval geen archeologisch vooronderzoek is vereist en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze bij onze Minister gemeld dienen te worden.

## 4.7 Economische uitvoerbaarheid

### 4.7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de Gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

### 4.7.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de Gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan indien sprake is van in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplannen. Voor het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien één van de bij algemene maatregel van aangewezen gevallen van toepassing is of indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan ELKA-terrein voorziet in de realisering van een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De eigenaar van het plangebied is grotendeels van Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. Een deel van de openbare ruimte is van de gemeente Lisse.

Ten behoeve van dit bouwplan hebben de gemeente en Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. op 26 maart 2013 een anterieure overeenkomst gesloten en is aanvullend een Allonge opgenomen zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wro (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 30). Hierin is afgesloten dat de openbare ruimte van de gemeente op kosten van Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. wordt heringericht. Daarnaast zijn met Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. in de overeenkomst en de Allonge afspraken opgenomen over het verhaal van gemeentelijke kosten, een gefaseerde realisering en eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte, het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van nutsvoorzieningen.

De gemeentelijke kosten betreffen de kosten die opgenomen zijn in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). Hieronder vallen onder meer de gemeentelijke plankosten. De gemeentelijke plankosten zijn door een onafhankelijke kostendeskundige vastgesteld op basis van de Ontwerpregeling plankosten d.d. 18 januari 2010 van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Een ander onderdeel van de kostensoortenlijst betreffen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Deze kosten zijn geheel voor rekening en risico van Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V..

Ten behoeve van de overeenkomst is getoetst of Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. in staat is de gemaakte financiële afspraken na te komen. Dit is gedaan op basis van het laatste jaarverslag met behulp van een solvabiliteits- en een liquiditeitstoets. Op beide toetsen scoort Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. voldoende.

Op basis van deze twee bovengenoemde financiële toetsen komen we derhalve tot de conclusie dat Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. goed in staat is om de gemaakte afspraken na te komen, waardoor de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

Bovendien zijn ter beperking van de risico's van de Gemeente de gemaakte financiële afspraken verzekerd middels een aan de gemeente verstrekte bankgarantie. De garantie is ter zekerheidsstelling van de betaling van alle gemeentelijke kosten en ter afdekking van eventuele gemeentelijke kosten voor het bouw- en woonrijpmaken. Verder wordt in de planexploitatie ook rekening gehouden met de kosten voor bodemsanering.

### Conclusie

Het verhaal van de kosten van grondexploitatie is dus middels een overeenkomst en de afgegeven bankgarantie verzekerd, waardoor het plan economisch uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is derhalve niet



nodig. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad worden voorgelegd af te zien van een exploitatieplan om dat anderszins, via een overeenkomst, voorzien is in het verhaal van de gemeentelijke plankosten.

## 4.8 Waterveiligheid

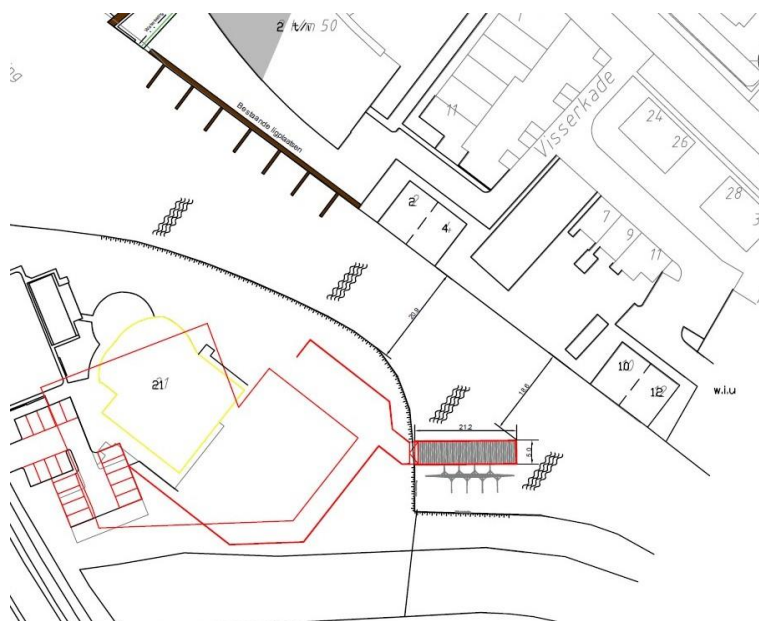
De woningen in het plan zijn ieder voorzien van een ligplaats. In totaal worden 40 ligplaatsen voor boten bij het plan Elka gerealiseerd. Daarmee krijgen bewoners de mogelijkheid vanuit de woning te varen via de Ringvaart Haarlemmermeer naar de Kagerplassen of een ronde door de Duin- en Bollenstreek. De vaarten in de omgeving zijn weinig intensief bevaren en hebben daarmee nog voldoende capaciteit voor groei en intensivering zonder de waterveiligheid in gevaar te brengen.

De KNRB (Koninklijke Nederlandse Roeibond) adviseert een vaarbreedte van 20 meter en bij het aanlegvlot van een roeivereniging adviseert men een ruimte van minimaal 25 meter. Het smalste stuk op de Greveling is 18,6 meter, dit is ter hoogte van de steiger van roeivereniging Iris en ligt buiten het projectgebied Elka (zie onderstaande afbeelding). Ter hoogte van het Elka-terrein wijzigt de vaarbreedte niet. De breedte binnen het plangebied voldoet ruim aan het advies van de KNRB. De geprojecteerde aanlegsteigers worden gerealiseerd in de uit te graven waterkom.

Een gemiddelde motor- of zeilboot heeft een breedte van 2,20 tot 2,50 meter. Boten in de Greveling hebben een gemiddelde breedte van 2,25 meter. Voor een toetsing aan een goede ruimtelijke ordening gaan wij uit van de maximale gemiddelde breedte van boten van 2,50 meter. Gelet daarop kan er gesteld worden dat er voldoende ruimte overblijft voor boten om elkaar te passeren op de Greveling.

Daarnaast wordt het water van de Greveling gebruikt voor het beoefenen van de roeisport. Een roeiboot heeft ongeveer 10 meter waterbreedte nodig en omdat roeiers en andere gebruikers, komen van en gaan naar de Ringvaart, is het noodzakelijk dat de boten elkaar kunnen passeren. Dit betekent dat een vrije waterbreedte van minimaal 20 meter nodig is, zodat 2 roeiboten elkaar kunnen passeren.

Tevens gelden er op de Greveling, de Ringvaart Haarlemmermeer en de Kagerplassen verkeersregels, zoals vastgelegd in het Binnenvaartpolitiereglement (BPR). Gelet op de doorvaarbreedte en uitgaande van de inachtneming van de verkeersregels door gebruikers van het water, kan er gesteld worden dat de vaarveiligheid bij toevoeging van extra boten op de Greveling niet in het geding is.

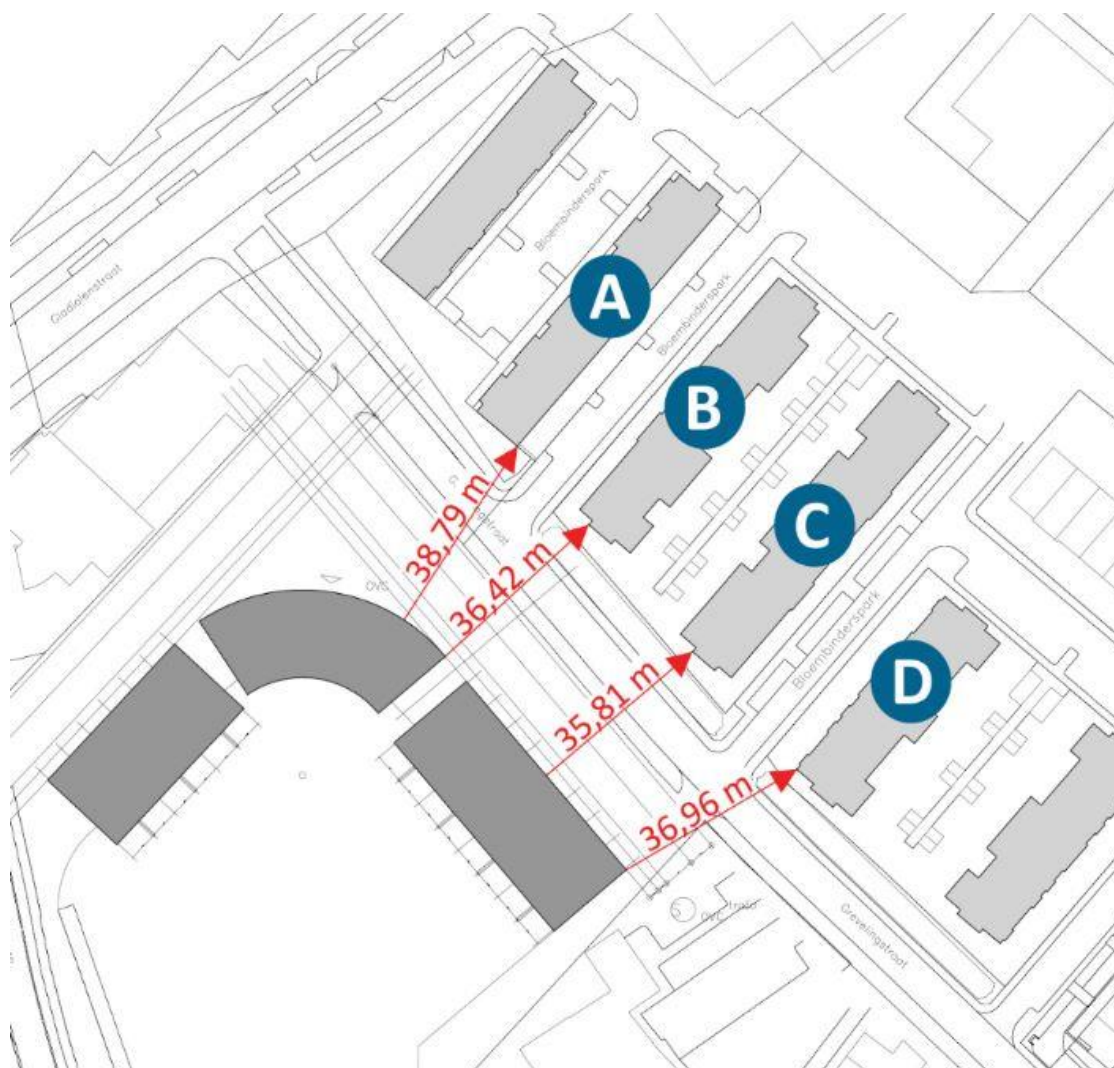


De Greveling ter hoogte van de steiger van roeivereniging Iris. In de tekening is de locatie (aanlegsteiger roeivereniging) weergegeven met de kleinste doorvaaruimte.

## 4.9 Privacy en uitzicht

De mate van privacy van de omliggende woningen wordt primair bepaald door de ligging van deze woningen aan openbare wegen. De buitenruimten van de woningen in de eerste twee bouwblokken aan het Bloembinderspark sluiten direct aan op de openbare weg. De overige woningen in het Bloembinderspark staan rug aan rug. Daarmee 'kijken' de woningen in elkaars achtertuin.

De beoogde nieuwbouw wordt op een afstand van circa 30 tot 40 meter gesitueerd vanaf de bestaande woningen. De onderlinge afstand van de bestaande woningen bedraagt circa 15 meter. In het kader van privacy is er geen sprake van een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. De onderstaande afbeelding maakt de afstanden van de nieuwbouw tot de bestaande woningen inzichtelijk.



Afstanden tot bestaande bouw

De woningen in het Bloembinderspark staan nagenoeg haaks op de beoogde nieuwbouw. Dat heeft tot gevolg dat er vanuit de woningen geen direct zicht is op het nieuwbouwplan. In de kopgevels van de aanliggende woningen zijn wel beperkte raamopeningen aanwezig die uitkijken op de nieuwbouw. De raamopeningen zijn beperkt in omvang. Ten opzichte van de huidige situatie verandert het uitzicht vanuit de aanliggende woningen. Deze verandering betreft geen verslechtering. Hierbij is meegewogen dat de afstand van de bestaande woningen tot andere bestaande woningen kleiner is en daarmee meer van invloed is op het uitzicht dan de afstand van de beoogde nieuwbouw tot de bestaande woningen.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

## 5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

### Groen

De gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het is niet mogelijk op deze gronden gebouwen op te richten. Bouwen van andere bouwwerken is mogelijk, tot een maximum bouwhoogte van 5 m voor speeltoestellen, 8 m voor lichtmasten en 1 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Via een afwijkingsbevoegdheid kan die laatste maat verhoogd worden naar 3 m.

Er zijn nadere eisen opgenomen aan de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van ecologische waarden en fauna. Deze nadere eisen zijn ook opgenomen in de bestemmingen Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen.

### Verkeer - Verblijfsgebied

De voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluitingswegen en straten waarbij de inrichting hoofdzakelijk gericht is op de afwikkeling van verkeer. Groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, en andere bouwwerken zijn mogelijk. De maximum bouwhoogte voor andere bouwwerken bedraagt 3,0 m. Gebouwen binnen deze bestemming zijn op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. In aanvulling daarop is een opstelplaats voor de brandweer en een noodblusvoorziening veiliggesteld; deze is op de verbeelding aangeduid. Bovendien is het als strijdig gebruik aangemerkt, als de betreffende gronden niet ten alle tijden beschikbaar zijn voor hulpdiensten.

Verder is binnen deze bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – windkerende maatregel' opgenomen. Daarvoor geldt een voorwaardelijke verplichting om veilig te stellen dat een passende maatregel tegen windhinder wordt getroffen en in stand gelaten. De besluitvorming en participatie is hierbij eveneens geregeld.

### Water

De waterpartijen, kaden en oevers zijn bestemd als Water. Het bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming is toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 3,0 m. Door middel van een aanduiding is toegestaan dat er steigers gerealiseerd mogen worden. In de regels is opgenomen dat het om maximaal 40 steigers met een maximum aanleglengte van 6,0 m gaat. Verder is een specifieke regeling opgenomen om te voorkomen dat er ligplaatsen voor woonboten, bedrijfsvaartuigen en passagiersvaartuigen ontstaan. Tevens is bepaald dat een ligplaats niet mag worden verhuurd of in gebruik gegeven aan een ander dan de bewoner(s) van de grondgebonden woning of het appartement van het ELKA-terrein. Het laatstgenoemde aspect is ook nog opgenomen in een Anterieure Overeenkomst. De hierop betrekking hebben de Allonge II is als [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 36 bijgevoegd.

Tevens zijn nadere eisen opgenomen in verband met de landschappelijke en ecologische waarden.

### Wonen

Alle woningen in het plangebied hebben de bestemming wonen. Dit zijn zowel de grondgebonden woningen alsmede de gestapelde woningen. Of de woningen in grondgebonden vorm of gestapeld worden gerealiseerd laat zich regelen door de opgenomen bouwhoogten. Het plan voorziet in drie losstaande woonvolumes.

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie wonen toegestaan. Niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag er voor worden aangewend. Verder dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en mag het geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling. Horeca en detailhandel zijn, met uitzondering van ondergeschikte, beperkte verkoop, uitgesloten.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, om veilig te stellen dat voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden ten gevolge van Vleeswarenfabriek Persoon B.V. Verder voorzien de regels in een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het parkeren, waarmee veiliggesteld wordt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. In aanvulling hierop is onder de Overige regels een bepaling opgenomen waarmee van de betreffende parkeernormen kan worden afgeweken.

Tevens voorzien de Algemene regels, onder Overige regels, in bepalingen ten aanzien van het parkeren. Die regeling is afgestemd op het Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse.

**Waterstaat - Waterkering**

De verplaatste regionale waterkering is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,0 m.

## 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 6.2 Verslag inspraak

In 2013 is er op initiatief van de ontwikkelaar een inloopavond gehouden. Via een brief en de gemeentelijke website is dit kenbaar gemaakt. Tijdens deze avond zijn tekeningen getoond en is er informatie gegeven over het plan. In 2013 zijn er 7 inspraakreacties ontvangen, die destijds afgehandeld zijn door de ontwikkelaar.

In 2017 is besloten om voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan een extra inspraakprocedure bij het voorontwerpbestemmingsplan te organiseren. Vervolgens zijn op 23 januari 2017 en 6 maart 2017 twee inloopavonden georganiseerd op het gemeentehuis. De omwonenden, waaronder de indieners van de zienswijzen, zijn schriftelijk uitgenodigd door de ontwikkelaar en de gemeente. Daarnaast heeft er een aankondiging gestaan op de gemeentelijke website en de 'social media'.

Op deze avonden werden het voorontwerpbestemmingsplan ELKA en diverse bouwtekeningen en inrichtingstekeningen beschikbaar gesteld. Ook zijn deze stukken op de website van de gemeente Lisse geplaatst. Naar aanleiding van de inloopavonden zijn er 31 inspraakreacties ingediend op het plan, waaronder een inspraakreactie van betreffende reclamanten. De inspraakreacties zijn opgenomen in een reactienota (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 23). De inspraakprocedure heeft geleid tot extra onderzoeken en aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan en het inrichtingsplan. Zo wordt er bijvoorbeeld een toegangsplek voor bewoners aan het water gecreëerd (recreatieve verblijfplaats Ruishornlaan) en wordt via de realisatie van een tijdelijke dam gezorgd dat zwaar bouwverkeer niet over de Grevelingstraat hoeft te rijden.

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 24. Het amendement vraagt om onderzoek naar een (half)verdiepte parkeergarage danwel volledig ondergrondse parkeergarage, de toegankelijkheid van de landtong, de invulling van de recreatieve voorziening aan de Ruishornlaan en mogelijke andere positionering van het appartementsgebouw. Naar aanleiding van dit amendement heeft het college onderzoek laten doen door CroonenBuro5. Uit het onderzoek bleek dat dergelijke wijzigingen leiden tot technisch gezien ingrijpende (kostbare) aanpassingen aan het ontwerp, dat de ontwikkelaar niet bereid is aan deze aanpassingen mee te werken en dat dergelijke aanpassingen alleen realiseerbaar zijn indien de gemeente de ontwikkelaar voor de aanmerkelijke kostenverhoging (schade) financieel compenseert. Mede naar aanleiding van dit

onderzoek is in samenspraak met de gemeenteraad in september 2018 besloten om geen wijzigingen in het ontwerp, de hoogte en de positionering van het appartementengebouw en de woningen door te voeren.

De verantwoordelijke wethouder Ruimte heeft daaropvolgend op 21 juni 2018 een breed overleg georganiseerd waarbij leden van de burgerparticipatiegroep ELKA, vertegenwoordigers van de VvE Scheepmakerskade en de vertegenwoordigers van Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. aanwezig waren. In juli 2018 zijn er nog afzonderlijke gesprekken gevoerd met de belangrijkste stakeholders over het plan ELKA.

#### *Ontwerpbestemmingsplan*

De inspraakreacties zijn door middel van de hierboven genoemde reactienota bij het ontwerpbestemmingsplan beantwoord. Alle indieners van een inspraakreactie en de belangrijkste stakeholders, zoals de inmiddels opgeheven participatiegroep bouwplan ELKA, de VvE Scheepmakerskade en de nabij gelegen vleeswarenfabriek hebben bij de besluitvorming van het ontwerpbestemmingsplan een persoonlijk bericht ontvangen. Daarnaast zijn ze voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan allen telefonisch hiervan op de hoogte gesteld.

Ook is de besluitvorming via de website, het LisserNieuws en sociale media aangekondigd. Voor alle inwoners en andere belangstellenden is er op 10 december 2018 een extra informatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor zijn alle bewoners uit Bloembinderspark en Scheepmakerskade schriftelijk uitgenodigd, waaronder betreffende reclamanten. Tijdens de extra informatiebijeenkomst konden bewoners een keuze maken hoe zij de recreatieve verblijfplaats aan de Ruishornlaan ingericht wilden zien en hun wensen kenbaar maken ten aanzien van de herinrichting van de Grevelingstraat.

Ten slotte zijn er regelmatig persoonlijke gesprekken gevoerd met de belangrijkste stakeholders en omwonenden (telefonisch en face to face) voor het ontwerpbestemmingsplan in procedure werd gebracht.

### **6.3 Artikel 3.1.1 Bro overleg**

In 2015 heeft overleg plaats gehad met een aantal overlegpartners. In dat verband zijn reacties ontvangen van Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en Brandweer Hollands Midden. Begin 2016 is een afstemming geweest met de provincie, waarin is voorgesteld om o.a. het onderhavige project als bovenregionaal (categorie 4) aan te merken vanwege het voor de regio unieke watergebonden karakter. De provincie heeft hier in een positieve grondhouding. Naar aanleiding hiervan is o.a. een laddertoets vervaardigd door de STEC groep.

### **6.4 Verslag zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 5 december tot en met 15 januari 2019 ter inzage gelegd. Alle stukken waren in te zien op het gemeentehuis in Lisse, op de website: [www.lisse.nl/elka](http://www.lisse.nl/elka) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon iedereen zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze indienen. Er zijn binnen de termijn van ter inzagelegging zeven zienswijzen ingediend.

In de 'Reactienota zienswijzen Elka' (d.d. 20 juni 2019) wordt inhoudelijk ingegaan op de ingekomen zienswijzen. Deze nota is als bijlage opgenomen: zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 31.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan voor het ELKA-terrein voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De binnengekomen zienswijzen leiden wel tot enkele wijziging van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. In de Reactienota is een volledig overzicht opgenomen van de wijzigingen.