



## Raadsvoorstel Besluitvormend

### (concept)ontwerpbestemmingsplan Elka, reactienota en petitie

---

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-17-001205  
datum voorstel: 23 januari 2018  
datum collegevergadering: 30 januari 2018  
datum raadsvergadering: 22 februari 2018  
agendapunt: 5  
portefeuillehouder: Cees Ruigrok  
behandelend ambtenaar: Rene van der Straaten  
e-mailadres: R.vanderStraaten@hltsamen.nl

---

### Wij stellen voor:

1. Om de (inspraak)reactienota vast te stellen en daarmee gedeeltelijk tegemoet te komen aan de inspraakreacties.
2. Te besluiten dat geen milieueffectrapportage (m.e.r.) procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is volgens het Besluit m.e.r.
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Elka.
4. Het ontwerpbestemmingsplan op basis van afdeling 3.4 Algemene Wet bestuursrecht ter visie te leggen, zodra de laatste onderzoeken door het college goedgekeurd zijn en daaruit voortvloeiende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt zijn.
5. Kennis te nemen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
6. Kennis te nemen van het door de Omgevingsdienst West-Holland ontwerpbesluit hogere waarden.
7. Kennis te nemen van de reactie van het college op de petitie van de Burgerparticipatiegroep Verweer Elka.

---

### Inleiding

Het bouwplan Elka omvat 26 appartementen, 14 eengezinswoningen en een waterkom met 40 ligplaatsen voor boten. Op 28 februari 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de stedenbouwkundige invulling voor het Elka-terrein. Daarnaast is door u de bereidheid uitgesproken om het geldende bestemmingsplan te herzien. Met dit voorstel geven wij hier uitvoering aan.

Begin 2017 is bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan een inspraakprocedure gevolgd. Er zijn toen 31 inspraakreacties ingediend.

Er is een burgerparticipatiegroep verweer Elka opgericht door omwonenden. Zij hebben een petitie ingediend. Om voldoende recht te doen aan de petitie en de inspraakreacties leggen wij, anders dan gebruikelijk, het ontwerpbestemmingsplan en de reactienota aan u voor. Ook stellen wij u in kennis van de reactie op de petitie. Op deze wijze krijgen

indieners van een inspraakreactie en petitie de gelegenheid om in de raadscommissie R&I hun inspraakreactie toe te lichten.

### **Bestaand kader en context**

Op dit voorstel zijn een groot aantal wetten en regels van toepassing, onder meer:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening) Bro
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)
- Wet geluidhinder (Wgh)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor)

Daarnaast zij de volgende beleidskaders onder meer van toepassing:

- Woonvisie
- Speelruimtenota
- Groenatlas en Bomenbeleidsplan
- Masterplan Greveling 2001
- Welstandsnota

### **Beoogd effect**

Het bouwplan Elka ligt binnen het Masterplan Greveling (2001). Doel van het Masterplan was om het oude gedateerde bedrijventerrein te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied. De realisatie van het bouwplan Elka geeft hier invulling aan.

### **Argumenten**

1. *De inspraakreacties hebben we waar mogelijk gebruikt om te komen tot verbetering van het bouwplan en het bestemmingsplan.*

Begin 2017 hebben wij ter voorbereiding van het concept ontwerp bestemmingsplan 2 inloopavonden georganiseerd. 30 omwonenden en 1 bedrijf hebben schriftelijk gereageerd op het plan.

De reacties zijn gebruikt voor het verbeteren van het bouwplan en het ontwerpbestemmingsplan. Een voorbeeld van verbetering van het bouwplan is dat er extra speelvoorzieningen zijn toegevoegd.

Het bestemmingsplan is verbeterd doordat er diverse aanvullende onderzoeken (zoals bijvoorbeeld naar geur- en windhinder) zijn uitgevoerd en diverse paragrafen aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd (zoals de paragrafen bezonning en windhinder, privacy en uitzicht).

De inspraakreacties zijn door middel van de reactienota beantwoord. Deze is inmiddels naar de indieners verzonden.

2. *Uit de vormvrije m.e.r. beoordeling blijkt dat er geen mer beoordelings)procedure noodzakelijk is.*

Onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. bepaalt voor welke activiteiten, plannen en besluiten het maken van een m.e.r. verplicht is. Dit betreft gebieden van 100 hectare of meer of een aangesloten gebied van 2000 woningen of meer. Het project Elka bestaat uit 40 woningen en blijft daarmee ruim onder deze drempelwaarden.

Ook bij de activiteiten, plannen en besluiten onder deze drempelwaarden dient het bevoegd gezag na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige

gevolgen voor het milieu, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r. beoordeling, waarover het bevoegd gezag in het kader van de ontwerpbestemmingsplanfase dient te beslissen. Deze nieuwe procedure geldt sinds juni 2017. Hiertoe is ter onderbouwing de bijgevoegde "Aanmeldnotitie m.e.r." opgesteld. Deze is door ODWH beoordeeld en goedgekeurd.

Conclusie van het onderzoek is dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

3. *Instemming met het ontwerpbestemmingsplan geeft uitvoering aan het raadsbesluit d.d. 28 februari 2013.*

Met het voorliggende voorstel geven wij uitvoering aan uw besluit van 28 februari 2013. Het plan uit 2013 is op enkele punten gewijzigd waaronder de bouwhoogte. Op basis van nadere onderzoeken blijkt dat de doorgevoerde wijzigingen in het plan tussen 2013 en 2017 de gevolgen vergelijkbaar zijn. Het plan levert een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving op.

4. *Het ontwerpbestemmingsplan wordt door ons pas ter visie gelegd zodra alle onderzoeken zijn afgerond en goedgekeurd.*

Enkele onderzoeken van het ontwerpbestemmingsplan zijn nog niet gereed en door ons goedgekeurd. Dit betreft een aanvullend bodem, archeologisch en akoestisch onderzoek. De uitkomsten van de eerste twee onderzoeken raken omwonenden niet in hun belangen. Tussen de Vleeswarenfabriek Persoon en Adriaan van Erk is overeenstemming over de treffen maatregelen om een te hoge geluidsbelasting op de woningen van Elka te voorkomen. De te treffen maatregelen komen ook ten goede van de omwonenden.

Wij stellen voor dat wij het ontwerpbestemmingsplan pas ter visie leggen op het moment dat ook deze laatste onderzoeken door ons goedgekeurd zijn en de daaruit voortvloeiende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt zijn.

5. *Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is onderdeel van het coördinatiebesluit.*

In de ontwerpomgevingsvergunning hebben wij het bouwplan getoetst. Onderdeel van de omgevingsvergunning zal straks het bouwveiligheidsplan zijn. Deze geeft ons de gelegenheid om te toetsen op verkeers- en bouwveiligheid. Het Hoogheemraadschap speelt hier een belangrijke rol bij gelet op de te graven waterkom en de verlegging van de kering.

6. *Het ontwerpbesluit hogere waarden is onderdeel van het coördinatiebesluit*

Tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan leggen wij het ontwerpbesluit hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder ter inzage. Woningen zijn een geluidgevoelige bestemming. Gelet daarop is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar verkeerslawaai.

De geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen aan de Grevelingstraat bedraagt maximaal 56 dB inclusief aftrek. Hiermee blijven wij onder de maximaal toelaatbare waarde van 63dB. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het bevoegd gezag voor het vaststellen van een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is het college. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de Omgevingsdienst West-Holland.

7. *De Petitie hebben we waar mogelijk gebruikt om te komen tot verbetering van het bouwplan en het ontwerpbestemmingsplan.*

Door omwonenden is in 2017 de Burgerparticipatie-groep Elka-plan opgericht. Deze groep heeft een petitie ingediend. De belangrijkste door hen genoemde aandachtspunten zijn:

- de hoogte van het appartementengebouw
- verkeer
- volksgezondheid
- groen
- landtong (Verwachting publiek domein verkochte waterkant)

Voor de afweging verwijzen wij naar de reactie op de petitie en (inspraak)reactienota.

### **Kanttekeningen**

1) Mogelijkheid zienswijzen van indieners inspraakreactie

Doordat we niet op alle inspraakreacties en daarin geformuleerde bezwaren tegemoet komen bestaat de kans dat indieners in de volgende fase een zienswijze gaan indienen.

3) en 4) Ondergeschikte aanpassingen

Enkele aanvullende onderzoeken zijn nog niet gereed op het moment van besluitvorming. Gelet op de doorloop van de procedure en het belang van omwonenden en bedrijven bij deze onderzoeken menen wij dat het ontwerpbestemmingsplan al wel aan de raad kan worden voorgelegd. De onderzoeken zullen mogelijk tot enkele ondergeschikte aanpassingen leiden in de toelichting.

### **Financiële consequenties**

In de begroting is rekening gehouden met de kosten van deze planologische procedures. Zoals in het Projectenboek van november 2017 aan u is gemeld, kent het project Elka vanwege de maatschappelijke en politieke gevoeligheid een hoog risicoprofiel. Vooral nog gaan wij er van uit dat door de intensieve communicatie met bewoners en de verwerking van de inspraakreacties in het ontwerpbestemmingsplan deze risico's dusdanig zijn afgenomen dat de geraamde gemeentelijke budget afdoende is.

Het risico bestaat dat de maatschappelijke weerstand tegen het bestemmingsplan hoog blijft, omdat bewoners de bouwhoogte van het appartementencomplex te hoog blijven vinden. Met de kosten van een juridisch beroep bij de Raad van State is geen rekening gehouden.

### **Aanpak, uitvoering en participatie**

Er is de afgelopen maanden intensief (persoonlijk) contact geweest met vertegenwoordigers van de Participatiegroep, de Vereniging van Eigenaren van appartementencomplex De Grevelij en de Vleeswarenfabriek Persoon. Dit blijven wij ook de komende periode doen. Daarnaast informeren wij de indieners van een inspraakreactie actief en regelmatig.

Na besluitvorming starten wij de officiële in de Wro geregelde planologische voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat wij het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen en een ieder een zienswijze kan indienen. Ook organiseren wij we rond de startdatum van dit traject voor alle bewoners en

bedrijven een informatiebijeenkomst, zodat eenieder kennis kan nemen van het huidige plan.

### **Duurzaamheid**

Door het graven van de waterkom draagt het bouwplan bij aan verbetering van de waterkwaliteit en levert het bouwplan een grotere opvangcapaciteit op voor regen (oppervlakte)water. Buiten deze maatregel bevat het plan geen extra duurzaamheidsmaatregelen boven de wettelijk verplichte (zoals de Energie Prestatie Norm (EPC))

### **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeenteraad van Lisse.

### **Urgentie**

Wij streven in het belang van alle betrokken partijen om zo spoedig mogelijk het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

### **Evaluatie**

Zodra het ontwerpbestemmingsplan door ons ter visie is gelegd, krijgt een ieder 6 weken de gelegenheid om gedurende 6 weken een zienswijze in te dienen. Het aantal zienswijzen geeft een beeld van de effectiviteit van de communicatie. Op basis daarvan kijken we of we aanvullende communicatiemiddelen inzetten.

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

1. Reactienota inspraakreacties Elka
  - 2.1 Petitie verweer ELKA-plan Bloembinderspark en Scheepmakerskade
  - 2.2 Reactie op Petitie
3. Advies ODWH aanmeldingsnotitie MER Elka
  - 4.1 Toelichting ontwerpbestemmingsplan Elka
  - 4.2 Regels ontwerpbestemmingsplan Elka
  - 4.3 Bijlagen ontwerpbestemmingsplan Elka
  - 4.4 Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Elka
  - 4.5 Stedenbouwkundig Matenplan Elka
5. Gezamenlijke brief Adriaan van Erk en Vleeswarenfabriek Persoon
6. Ontwerpbesluit Hogere Waarde
7. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

namens het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. J.W. Schellevis  
secretaris

Mevrouw A.W.M. Spruit  
burgemeester

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Lisse,


gelezen het collegebesluit d.d. 30 januari 2018 en,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening) Bro-  
Algemene wet bestuursrecht (Awb), het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.), Wet  
geluidhinder (Wgh), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit  
omgevingsrecht (Bor),

### Besluit:

1. Kennis te nemen van de (inspraak)reactienota waarbij gedeeltelijk tegemoet wordt gekomen aan de inspraakreacties.
2. Te besluiten dat geen milieueffectrapportage (m.e.r.) procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is volgens het Besluit m.e.r.
3. Kennis te nemen van het ontwerpbestemmingsplan Elka zulks met inachtneming van de volgende aandachtspunten c.q. kanttekeningen:
  - a) Onderzoek de mogelijkheid van een:
    - i. halfverdiepte parkeergarage met een appartementengebouw van zeven woonlagen waarmee in het schetsontwerp van 28 februari 2013 rekening is gehouden;
    - ii. volledig ondergrondse parkeergarage met een appartementengebouw van zeven woonlagen, waarbij tevens, doch niet uitsluitend, aandacht wordt besteed aan extra parkeerplaatsen ondergronds zodat bovengronds minder parkeerplaatsen nodig zijn (compensatie).
  - b) Maak de landtong in beginsel openbaar toegankelijk (voor eenieder), waarbij onder andere rekening wordt gehouden met de belangen van de VvE Scheepmakerskade en de bewoners van Bloembinderspark.
  - c) Geef in goed overleg met de VvE Scheepmakerskade en de bewoners van Bloembinderspark invulling aan de recreatieve voorziening ter hoogte van de Ruishornlaan indien en voor zover de landtong (toch) niet openbaar toegankelijk wordt voor eenieder.
  - d) Onderzoek de mogelijkheid van een andere positionering van het appartementengebouw, met het schetsontwerp van 2013 als uitgangspunt, zodat een grotere afstand ontstaat tussen het appartementengebouw en de woningen aan het Bloembinderspark.
4. Kennis te nemen van de bevoegdheid van het college het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter visie te leggen, zodra de laatste onderzoeken door het college goedgekeurd zijn en daaruit voortvloeiende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt zijn.
5. Kennis te nemen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
6. Kennis te nemen van het door de Omgevingsdienst West-Holland ontwerpbesluit hogere waarden.
7. Kennis te nemen van de reactie van het college op de petitie van de Burgerparticipatiegroep Verweer Elka.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 22 februari 2018,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger  
griffier



Mevrouw A.W.M. Spruit  
voorzitter