

Gemeente Lisse



Reactienota zienswijzen Elka

Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Elka

Project Elka

14 grondgebonden woningen, 26 appartementen en een waterkom met 40 ligplaatsen voor boten

20 juni 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Terinzagelegging en ontvankelijkheid	4
1.2 Bevoegdheden bestuur	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Samenvatting en reactie op ingediende zienswijzen	5
3. Conclusie	34
4. Bijlage A Advies welstandscommissie	36
5. Bijlage B Wijzigingen bestemmingsplan en omgevingsvergunning	37

1. Inleiding

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. Deze ontwikkeling is één van de laatste onderdelen van het Masterplan Greveling 2001. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 november 2018 besloten om het bouwplan Elka mogelijk te maken. Voor de ontwikkeling van het Elka-terrein heeft het college besloten gebruik te maken van de coördinatieregeling.

Coördinatieregeling

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is een coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro) opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van een project in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om de omgevingsvergunning te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) Awb (Algemene wet bestuursrecht). De ontwerpbesluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht.

De volgende ontwerpbesluiten lagen daarom gezamenlijk ter inzage:

- het ontwerpbestemmingsplan Elka-terrein
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning
- het ontwerpbesluit hogere waarden

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en het nemen van de andere twee de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie (anders dan gebruikelijk bij omgevingsvergunningen wordt de rechtbank overgeslagen), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zeven maanden na ontvangst van het verweerschrift uitspraak te doen.

Voordelen

Een coördinatiebesluit is overzichtelijker voor belanghebbenden, omdat er één voorbereidingsprocedure is waarin meteen zichtbaar wordt wat planologisch mogelijk wordt gemaakt, en ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Ook is er voor de indieners eerder duidelijkheid over de verwerking van hun zienswijzen. De Raad van State dient binnen 6 maanden na indiening van het verweer, in plaats van 12 maanden, te beslissen op mogelijke beroepschriften tegen de verschillende besluiten. Hoewel dit een termijn van orde is, kan er hierdoor aanzienlijke tijdswinst worden behaald.

Nieuw bestemmingsplan

Een herziening van het bestemmingsplan is nodig, omdat binnen de huidige bestemming 'bedrijven', in het vigerende bestemmingsplan in het plangebied, geen woonfuncties zijn toegestaan. Daarnaast is de maximum toegestane bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan 8 meter. Gelet daarop herzien we het bestemmingsplan voor de gronden van het plangebied ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

1.1 Terinzagelegging en ontvankelijkheid

Ter visie legging en zienswijzen

Na publicatie op 4 december 2018 in de Staatscourant, het huis-aan-huis blad, en op de website van de gemeente Lisse en www.ruimtelijkeplannen.nl zijn, in overeenstemming met artikel 3.8 Wro, met ingang van 5 december tot en met 15 januari 2019 de ontwerpbesluiten met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Alle stukken waren in te zien op het gemeentehuis in Lisse, op de website: www.lisse.nl/elka en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon iedereen zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze indienen.

Ontvankelijkheid

Op het ontwerpbestemmingsplan en op de ontwerp omgevingsvergunning zijn door zeven partijen zeven zienswijzen ingediend (zie bijlagen). De zienswijzen van de reclamanten zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de gemeenteraad ingekomen. Tegen besluit hogere waarden zijn géén zienswijzen ingediend.

1.2 Bevoegdheden bestuur

De vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, vindt plaats door de gemeenteraad. Het college beslist over de met het bestemmingsplan mee gecoördineerde besluit hogere waarden en de aanvraag om omgevingsvergunning, inclusief de zienswijzen daarover. In deze 'Reactienota zienswijzen Elka' zijn de zienswijzen die betrekking heeft op het bestemmingsplan en de zienswijzen die betrekking hebben op de omgevingsvergunning weergegeven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Per grond is aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. Hoofdstuk 3 bevat de conclusie van deze reactienota. Hierin is de kern van de reactie weergegeven. De zienswijzen zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op het internet te publiceren.

	Naam	Plaats
1	Reclamant 1	Lisse
2	Reclamant 2	Lisse
3	Reclamant 3	Lisse
4	Reclamant 4	Lisse
5	Reclamant 5	Lisse
6	Reclamant 6	Lisse
7	Reclamant 7	Lisse

2. Samenvatting en reactie op van de ingediende zienswijzen

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

Nr.	Zienswijze Informatieverstrekking/afspraken	Reclamanten	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
1.	<p><u>Reclamanten vinden dat de onderbouwing incompleet en op sommige onderdelen misleidend</u> is om de gemeente een deugdelijk afgewogen besluit te laten nemen. De incompleetheid is gelegen in:</p> <p>I. Het zicht op de te verwachten ruimtelijke ordening uit het raadsvoorstel van 19 januari 2013 ten opzichte van hetgeen nu toegestaan zou worden met het bouwplan zoals opgenomen in de omgevingsvergunning.</p> <p>II. de onvolledige informatieverstrekking op 13 september 2018 in de raadscommissie Ruimte en Infrastructuur (R&I) over de onderzoeksresultaten van het bureau Croonenburo5, in opvolging op het amendement van de gemeenteraad uit haar vergadering van 22 februari 2018.</p>	1,2,3,4,5	<p><i>I. Deugdelijk afweging in relatie tot de besluitvorming in 2013</i></p> <p>De gemeenteraad weegt bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan alle belangen en daarbij behorende financiële, maatschappelijke en ruimtelijke gevolgen betrekking hebbend op het voorliggende ter visie gelegde bouwplan (zoals opgenomen in het gecoördineerde besluit op de aanvraag omgevingsvergunning). Het schetsontwerp 2013 maakt geen onderdeel uit van deze besluitvorming. Deze is immers in detail uitgewerkt in het ter visie gelegde bouwplan.</p> <p>In deze afweging zijn de belangen van alle betrokken partijen (omwonenden, omliggende bedrijven, toekomstige bewoners, ontwikkelaar en de gemeente) meegenomen. De raad kan, mede op basis van het groot aantal onderzoeken dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd, een zeer volledig en goed onderbouwd besluit nemen en daarmee bepalen of sprake is van een goede ruimtelijk ordening en/of plan leidt tot een goede kwaliteit van de leefomgeving.</p> <p>Eén van de onderdelen van deze afweging zijn de gevolgen en de verwachtingen die gewekt zijn door eerdere besluitvorming van de gemeente, waaronder het raadsbesluit 23 februari 2013, zoals blijkt uit de bij de vaststelling van het bestemmingsplan genomen raadsbesluit d.d. 20 juni 2019.</p>	Nee

			<p><i>II. Deugdelijke afweging in relatie tot het raadsamendement 2018</i></p> <p>Op basis van het amendement van de gemeenteraad zijn diverse alternatieve bouwplannen en daarbij behorende gevolgen onderzocht en door Croonenburo5 in beeld gebracht. De ontwikkelaar is eigenaar van de grond. Hij heeft aangegeven niet bereid te zijn mee te werken aan deze door Croonenburo5 opgenomen alternatieve bouwplannen. Overigens heeft de ontwikkelaar aangegeven geen medewerking te willen verlenen aan alle andere voorgestelde plannen door derden.</p>	
2.	<p><u>Het college heeft de ontwikkelaar niet aan de afspraken gehouden</u></p> <p>Het huidige bouwplan wijkt af van het schetsontwerp 2013. De gemeenteraad heeft op 28 februari 2013 op basis van het in de raadscommissie gepresenteerde bouwplan en het daarbij behorende raadsvoorstel besloten in te stemmen met de stedenbouwkundige invulling. Hierin wordt een ander beeld van het bouwplan geschetst dan hoe het bouwplan nu gerealiseerd wordt. Daarmee voldoet de ontwikkelaar niet aan de afspraken.</p> <p>Het betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het ontbreken van openbaar stedelijk groen; - Het niet vrijhouden van zichtlijnen; - Het ontbreken van openbare verblijfsplekken en speelruimte; - Het toestaan tot aan de grenzen van de kavel te mogen bouwen - De ronde gevelboog van het appartementencomplex te laten aansluiten aan de waterwoningen. 	1,2,3,4,5	<p>Inherent aan de status van het gepresenteerde schetsplan uit 2013 is dat dit plan nog nadere uitwerking en detaillering behoeft. Dit betekent dat afwijkingen ten opzichte van het in 2013 gepresenteerde schetsplan behoren tot het normale planproces. De gemeenteraad heeft in haar afweging bij het besluit om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan de geschetste afwijkingen meegewogen.</p> <p>Er zijn met de ontwikkelaar géén afspraken gemaakt, zo blijkt uit zowel de bijgevoegde anterieure overeenkomst als de allonge, die ertoe leiden dat het bouwplan moet voldoen aan het schetsontwerp 2013.</p>	Nee

Nr.	Zienswijze Participatie/onbehoorlijk bestuur	Reclamanten 2,5	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
3.	Reclamanten vinden dat er te weinig ruimte was voor participatie of dat participatie te laat is ingezet. Hierdoor is volgens reclamanten ook sprake van onbehoorlijk bestuur.		<p><i>Proces 2013</i></p> <p>Op 28 februari 2013 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met de stedenbouwkundige invulling voor het Elka-terrein volgens het in de raadscommissie R&I gepresenteerde herontwikkelingsplan. Tevens is daarbij de bereidheid uitgesproken om het geldend bestemmingsplan te herzien teneinde het gepresenteerde plan mogelijk te maken. Op 26 maart 2013 heeft het college daartoe met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten.</p> <p>Op 22 april 2013 is vervolgens een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij het stedenbouwkundig plan van het Elka-terrein is gepresenteerd. Direct omwonenden, afkomstig uit zowel Bloembinderspark als van de Scheepmakerskade waaronder de desbetreffende reclamanten, hebben destijds een persoonlijke uitnodigingsbrief ontvangen. Daarnaast is deze bijeenkomst aangekondigd in de plaatselijke krant. De reactieformulieren die op deze bijeenkomst zijn ontvangen van 7 omwonenden zijn meegenomen in de verdere ontwikkeling van het plan. Destijds hebben betreffende reclamanten géén reactie achterlaten. In het door het college uitgevoerde dossieronderzoek is van desbetreffende reclamanten óók geen email of schriftelijke reactie uit deze periode aangetroffen. Tevens is destijds naar aanleiding van de besluitvorming in 2013 en de georganiseerde inloopbijeenkomst niet door de genoemde reclamanten ingesproken in de raadscommissie en/of gemeenteraad.</p> <p>In 2011 en 2013 is door het college en de gemeenteraad gekozen om bij planologische besluiten, die een project mogelijk maken, alleen de wettelijke vereiste communicatiemomenten te volgen. Dit was destijds</p>	Nee

		<p>gebruikelijk in de gemeente Lisse. De bedoeling was dat iedereen een zienswijze kon indienen zodra het ontwerpbestemmingsplan in procedure was gebracht. Van een ontwerpbestemmingsplan voor het plan Elka is het in 2013 echter niet gekomen.</p> <p><i>Proces 2017 e.v.</i></p> <p>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 betreffende reclamanten, zijn schriftelijk uitgenodigd door de ontwikkelaar en de gemeente. 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. 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.</p> <p>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</p>	
--	--	--	--

		<p>gesprekken gevoerd met de belangrijkste stakeholders over het plan Elka.</p> <p><i>Onderzoek mogelijke planaanpassingen</i></p> <p>Mede naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is op verzoek van de gemeenteraad bij amendement onderzocht of het bouwplan kon worden aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren van bewoners uit Bloembinderspark. Onderzocht zijn de volgende planaanpassingen bij zowel het schetsontwerp 2013 als het definitieve bouwplan 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De realisatie van een halfverdiepte parkeergarage bij het appartementengebouw; - De realisatie van een verdiepte parkeergarage bij het appartementengebouw - Het verder van Bloembinderspark af positioneren van het appartementengebouw; - De mogelijkheden voor het openbaar maken van de landtong <p>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. Ook is op basis van dit onderzoek besloten om de landtong af te sluiten en niet in te richten als openbare toegangsplek. In plaats hiervan is besloten om op kleine loopafstand ter hoogte van de Ruishornlaan een openbare recreatieve verblijfplaats te realiseren aan het water.</p>	
--	--	---	--

			<p><i>Ontwerpbestemmingsplan</i></p> <p>De inspraakreacties zijn door middel van een 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
--	--	--	---	--

Nr.	Zienswijze onjuiste procedure	Reclamanten	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
4.	<u>Omgevingsvergunning</u> Reclamant geeft aan dat de omgevingsvergunning in strijd is met het vigerend bestemmingsplan, maar door het nieuwe bestemmingsplan moet worden verleend.	2	Gebruikmaking van de coördinatieregeling is ingegeven door het idee dat het project waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd, past in het nieuw op te stellen bestemmingsplan om zo, in dit geval, de bouw van de appartementen en woningen met één gecoördineerde procedure tot besluitvorming mogelijk te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kan het college de omgevingsvergunning verlenen.	Nee

Nr.	Zienswijze Openbare inrichting	Reclamanten	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
5.	<u>Groen, water en bomen.</u> Reclamanten vinden dat er in het bouwplan te weinig groen en bomen gerealiseerd worden. Er wordt te weinig rekening gehouden met klimaatadaptatie. Het plan heeft geen groen en duurzaam karakter.	1,2,3,4,5	Het project Elka heeft een groen-blauw-karakter. Met het blauwe karakter wijkt het af van reguliere bouwplannen. Aan de noordzijde (Grevelingstraat) beschikt het plan over een groene invulling. Aan de zuidzijde karakteriseert het plan zich door een kwalitatief hoogwaardige waterkom. De achtertuinten van bewoners zijn daarbij vervangen door water. Het levert daarmee een bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen (minder verharding, meer waterberging) zowel als extra opvanglocatie voor regenwater als doordat het aantal m2 verharding hierdoor kleiner is. De waterkom draagt daarmee juist bij aan verbetering van de waterhuishouding in het gebied en de klimaatadaptatie van het gebied. Dit laatste doordat het waterbergend vermogen van het gebied groter wordt, zodat het toekomstige stortbuien kan opvangen. Dit sluit aan bij de verwachte klimaatverandering en zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid van het gebied en de omgeving. In plaats van invulling met groen is aan de zuidzijde gekozen voor invulling met hoogwaardig blauw. Een groot deel van het plangebied wordt water, waardoor in de openbare ruimte minder ruimte resteert om groen te	Ja, naar aanleiding van de zienswijzen heeft het college de ontwikkelaar verzocht het aantal bomen in het plan te verhogen om daarmee tegemoet te komen aan de zienswijzen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden in plaats van 9 bomen, 12 bomen gerealiseerd. Deze wijziging heeft geleid tot aanpassing van de Verbeelding en paragraaf 3.4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens heeft dit geleid

		<p>realiseren.</p> <p><i>Aantal bomen</i> Het college heeft in juli 2015 expliciet besloten "dat het Bomenbeleidsplan, zoals vastgesteld in mei 2014, niet geldt voor de projecten die op dat moment al gepland waren en zijn opgenomen in het projectenboek d.d. juni 2015.". De herontwikkeling van de Elka locatie is één van de projecten waarvoor het Bomenbeleidsplan niet van toepassing is. Vanuit het Bomenbeleidsplan wordt een "Bomennorm" toegepast. In deze "norm" is voorgeschreven hoeveel bomen minimaal per nieuwbouwwoning moeten worden gerealiseerd. Deze norm geldt niet voor Elka omdat eerder al het Bomenbeleidsplan niet van toepassing is verklaard.</p> <p><i>Invulling plangebied</i> Het plangebied valt in de Bloemenwijk. De hoofdgroenstructuur in deze wijk wordt gekenmerkt door woonstraten begeleid door bomen. Voor de Grevelingstraat wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een heldere laanstructuur van bomen. De hiërarchie van de wegenstructuur wordt op die manier benadrukt. Een groot gedeelte is hiervan gerealiseerd. Met de realisatie van het Elka-terrein krijgt deze laanstructuur verder vorm.</p> <p>Ter hoogte van de Grevelingstraat en aan de zijde van het bedrijfsverzamelgebouw zijn parkeerstroken opgenomen die worden omzoomd door een groene haag, waarmee deze aan het zicht van de directe woonomgeving worden onttrokken. In de parkeerstroken zijn 9 nieuwe bomen voorzien die aanvullend zijn aan de laanstructuur. 1 boom staat voor de entree op het plein van het appartementengebouw.</p> <p>De recreatieve verblijfplaats aan de Greveling ligt ten zuiden van het bouwplan aan de Ruishornlaan. Bewoners hebben</p>	<p>tot wijziging van de omgevingsvergunning. Hieraan is een gewijzigd inrichtingsplan van de openbare ruimte waarin deze wijzigingen meegenomen zijn.</p>
--	--	--	---

			<p>voor een groene inrichting van deze verblijfplaats gekozen. Er komen hier 2 nieuwe bomen, een groene heesterstrook ten zuiden van de woningen en diverse grasvelden. In totaal worden dus 12 nieuwe bomen gerealiseerd ten opzichte van de 9 nieuwe bomen die waren voorzien in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>In de door de gemeente met de ontwikkelaar gesloten allonge d.d. 14 december 2016 zijn specifieke afspraken gemaakt over de groene invulling en het minimaal te realiseren aantal bomen in het plangebied. De groenstructuur en de beplanting van de bomen is door de gemeente en de ontwikkelaar vastgelegd in het Stedenbouwkundig Matenplan dat als bindende bijlage onderdeel uitmaakt van de tussen partijen gesloten allonge. In de allonge is tussen partijen afgesproken om de Els (<i>Alnus glutinosa</i>) die al in de Grevelingstraat staat, als boomsoort aan te planten. Aanvullend aan de allonge zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de groene invulling van de recreatieve verblijfplaats.</p> <p>Er kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan zowel de groene als blauwe kwaliteit van de gemeente Lisse.</p>	
6.	<p><u>Ontoegankelijkheid landtong</u> Reclamanten vinden dat er een landtong of wel groene doorsteek naar het water moet komen tussen de Grevelij en het plan Elka.</p>	1,2,3,4,5	<p>Op dit moment is er op de Elka locatie geen doorsteek naar het water voorzien. Oorspronkelijk was het de bedoeling om ter hoogte van het appartementengebouw De Grevelij en het bouwplan Elka een doorsteek naar een openbaar toegankelijke plek aan het water te realiseren. Bij de verdere planontwikkeling is gebleken dat deze locatie niet geschikt is. De locatie ligt direct naast het appartementengebouw De Grevelij, waardoor bewoners van dit gebouw overlast kunnen verwachten bij 'openbaar' gebruik van deze locatie. Bewoners van De Grevelij hebben derhalve bezwaar gemaakt tegen het openbaar gebruik van de locatie.</p>	Nee

			<p>Uit het onderzoek van Croonenburo5 is bovendien gebleken dat de entree vanaf de Grevelingstraat naar het water te krap is bemeten om veilig in te kunnen richten (voor een openbare functie). De toegangsplek aan het water heeft bij de planuitwerking de vorm gekregen van een steiger. De opgenomen steiger voldoet niet aan de technische voorwaarden voor openbaarheid.</p> <p>Daarbij is om andere veiligheidsredenen ten aanzien van de beoogde openbare toegang tot de steiger, een negatief advies uitgebracht door de Politie en het team Veiligheid van het domein Buitenruimte. De steiger is niet geschikt voor spelende kinderen en vanaf de Grevelingstraat en het Bloembinderspark is er geen goed zicht op de steiger. De inrichting van de steiger in combinatie met de diepte van het water maakt het gevaarlijk om daar te water te raken. Zowel de Politie als het team Veiligheid verwachten voorts dat deze plek kan uitgroeien tot een hangjongerenplek met overlast voor de directe omgeving.</p> <p><i>Alternatieve locatie</i></p> <p>Er is daarom na raadpleging van direct omwonenden voor gekozen om op een alternatieve locatie, binnen het plangebied, voor bewoners een openbaar toegankelijke waterplek te realiseren. Ter hoogte van de Ruishornlaan en ten zuiden van het bouwplan wordt een recreatieve verblijfplaats gerealiseerd. Deze verblijfplaats geeft iedereen toegang tot het water, de Greveling en ligt op korte loopafstand van Bloembinderspark en Scheepmakerskade.</p> <p><i>Overige doorsteken</i></p> <p>Het water van de Greveling is ook bereikbaar vanaf de Visserkade, na de Mandenmakerskade, bij de insteek. Daarnaast is aan het eind van de Grevelingstraat bij de Cascade een toegang naar het water. Er wordt een extra</p>	
--	--	--	---	--

			toegang naar het water gerealiseerd bij de nieuwe ontwikkeling Kruishoorn, fase 1.	
7.	<u>Speelplaatsen/openbare ruimte</u> Reclamanten vinden dat er een minimalistische invulling is van de openbare ruimte en speelruimte.	1,2,3,4,5	Het speelruimtebeleid van de gemeente Lisse is erop gericht dat ieder kind zoveel mogelijk in de eigen woonbuurt kan buitenspelen. Zo zijn de speelvoorzieningen van Bloembinderspark gericht op kinderen uit deze buurt en de speelvoorzieningen van de Greveling gericht op de kinderen die wonen in de Greveling. Direct naast het project Elka, ter hoogte van het appartementsgebouw De Grevelij, ligt een grote speelvoorziening van 270 m2. Kinderen die wonen in het project Elka kunnen hiervan gebruik maken. Met de komst van de nieuwe woningen op het Elka-terrein zal het aantal kinderen naar verwachting toenemen. Daarom wordt er nabij de entree van het appartementencomplex Elka een extra speelplek ingericht voor de jongste leeftijdsgroepen. De speelplek bestaat uit een hinkelpad, watertegels en knikkertegels. Met toevoeging van deze speelplek aan de huidige speelvoorzieningen in de buurt, wordt er voldaan aan de speelruimtenota en kan ieder kind in de buurt buitenspelen.	Nee
8.	<u>Parkeercapaciteit en -druk</u> Reclamant vindt er op dit moment onvoldoende parkeercapaciteit is in het Bloembinderspark. Er zouden daarom meer parkeerplaatsen voor het Elka-terrein gerealiseerd moeten worden om ook deze tekorten op te vangen.	2, 7	De bepaling van de gemeentelijke parkeernormen is gebaseerd op de meest recente normen van de CROW (ASVV 2018). Bij bepaling van de norm gaat de gemeente uit van de gemiddelde norm. De locatie Elka wordt getypeerd als matig stedelijk gebied, gelegen in de rest bebouwde kom. De gestelde normen van de CROW verschillen per woning- en prijscategorie. Eind 2018 heeft de ontwikkelaar de prijzen bekend gemaakt. Op basis daarvan heeft de gemeente het parkeeronderzoek geactualiseerd. Hieruit blijkt dat ten opzichte van de eerder berekening twee extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In totaal 70 parkeerplaatsen in plaats van 68. Deze extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de te verwachten	Ja, er worden 2 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (inrichtingstekening) zijn hiervoor aangepast.

			<p>parkeervraag bij het bouwplan Elka het grootst is op de (werkdag-)avonden, met een totale parkeervraag van 70 parkeerplaatsen. De geprojecteerde capaciteit is 70 parkeerplaatsen waarvan 12 parkeerplaatsen in het appartementencomplex en 58 in het openbaar gebied. Dit is voldoende om de te verwachte parkeerbehoefte op te vangen.</p> <p>Op basis van de inspraakreacties is een parkeerdrukmeting in het omliggende gebied uitgevoerd. De parkeerdruk is in de omgeving niet dusdanig hoog dat mag worden verwacht dat Elka als een parkeerlocatie voor andere bestemmingen wordt gebruikt. De parkeer capaciteit van het project Elka is toereikend om de te verwachten parkeerbehoefte op te vangen. Volgens vaste jurisprudentie hoeft een nieuw project overigens ook niet eventuele parkeerproblematiek elders op te lossen.</p>	
--	--	--	--	--

Nr.	Zienswijze géén goede ruimtelijke ordening en negatieve effecten leefomgeving	Reclamanten	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
9.	<u>Effecten leefomgeving</u> Reclamanten zijn van mening dat het appartementencomplex een negatief effect heeft op de leefomgeving rondom het plan Elka-terrein.	2,4	Op de huidige locatie staat nu een half ingestorte oude kistenfabriek met een troosteloze gedateerde en verrommelde uitstraling. Op deze prominente centrumlocatie komt een modern appartementengebouw en eengezinswoningen, waardoor de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving wordt vergroot.	Nee




Afbeelding 1. Huidige situatie



Afbeelding 2. Impressie van de toekomstige situatie

In het bestemmingsplan zijn diverse studies opgenomen (o.a. in paragraaf 4.2.6) naar de effecten van dit bouwplan voor de leefomgeving. Uit deze studies komt naar voren dat realisatie van het project, waaronder het appartementencomplex met een bouwhoogte van 24,5 meter, geen nadelige gevolgen hebben op de leefbaarheid rond het plangebied. Onder andere uit de geurhinder-, en windhinderonderzoek (bijlage 8 en 19 bestemmingsplan), de bezonningsstudie (zie bijlage 11 en 12 bestemmingsplan) en privacy analyse (zie 13) blijkt dat een gebouw van 24,5

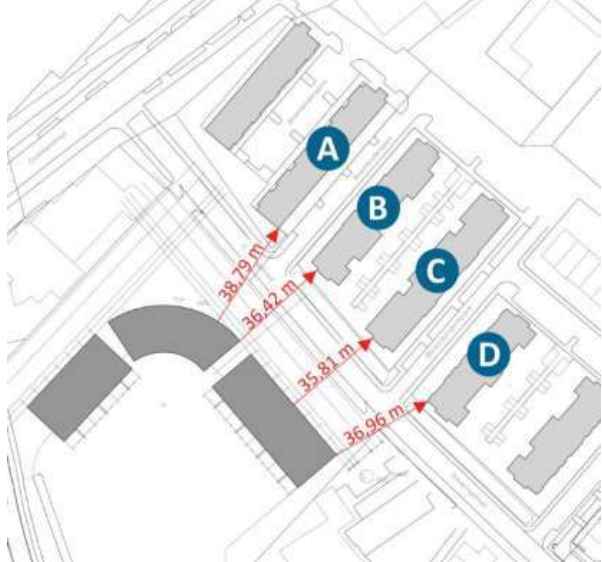
			meter hoog niet leidt tot een verslechterd woon- en leefklimaat in de nabije omgeving.	
10.	<u>Bouwhoogte</u> Reclamanten vinden het gebouw te hoog.	1,2,3,4,5,7	Het appartementencomplex op het Elka-terrein wordt 24,5m hoog, waarmee rekening is gehouden met de belangrijkste stedenbouwkundige doelstellingen van het masterplan Greveling. Het appartementencomplex met de grondgebonden waterwoningen vormen een logische afsluiting van de twee belangrijke lijnen Grevelingstraat en de Greveling. Het gebouw op het Elka-terrein en het appartementengebouw Cascade op de hoek van de Ringvaart met de Greveling zijn als twee zwaartepunten aan de einden van het plangebied sterk aanwezig. Tussen deze gebouwen bevindt zich lagere bebouwing, waardoor het gewenste stedenbouwkundig waslijneffect gerealiseerd wordt. 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 intact 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.	Nee
11.	<u>Te massief</u> Reclamant is van mening dat het gebouw te massief is en het voldoet niet aan een kwalitatieve leefomgeving.	3	De onafhankelijke welstandscommissie heeft een positief advies afgegeven voor de esthetische kwaliteit van zowel het bouwplan, als de inrichting van de openbare ruimte. Bij het ontwerp van het bouwplan is in het bijzonder aandacht besteed aan de gevels. Op verzoek van de welstandscommissie en de stedenbouwkundige van de gemeente is het gevelbeeld van het appartementencomplex verbeterd en letterlijk (half)rond gemaakt. Deze verbeteringen hadden ten doel om te voorkomen dat er een monotone wand ontstaat. De welstandscommissie heeft dit laatste plan beoordeeld. Het plan kreeg op 16 februari 2017 een positief advies (zie bijlage A). Afbeelding 3 geeft een	Nee

			<p>realistisch beeld, hoe de toekomstig gevel van het plan er uitziet ter hoogte van het Bloembinderspark en het bedrijfsverzamelgebouw (zie ook paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan).</p>  <p><i>Afbeelding 3. Een impressie van het appartementsgebouw Elka</i></p>	
12.	<p><u>Verlies van uitzicht</u> Reclamant vindt dat zijn bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast.</p>	7	<p>De woning en de tuin van reclamant staan nagenoeg haaks op het huidige bouwplan. Vanuit deze kijkrichtingen is het bouwplan niet door reclamant te zien. Bovendien bevindt zich tussen de woning van reclamant en het bouwplan een andere woning die het zicht van reclamant op het bouwplan afschermt. Reclamant heeft vanuit zijn woning geen direct zicht op het bouwplan. Reclamant kan uitsluitend vanuit zijn voor- en achtertuin het bouwplan zien. Zijn achtertuin ligt op tenminste 35 meter afstand van de bebouwing van het bouwplan. De afstand tussen het bouwplan en deze woning is dusdanig groot dat dit geen verslechtering oplevert voor de reclamant.</p>	Nee
13.	<p><u>Schaduw</u> Reclamant vindt dat het appartementencomplex de inval van zonlicht beperkt op het perceel.</p>	2, 7	<p>Er zijn twee bezonningsstudies uitgevoerd door SRO om de gevolgen van het appartementencomplex te kunnen onderzoeken. Er is hier vooral gekeken naar de</p>	Nee

			<p>schaduwwerking voor de directe omgeving als gevolg van de bouwhoogte van het appartementencomplex. De conclusie is dat de zijgevels, van de woningen aan de overkant, enige schaduw zullen krijgen. Dit zal geen hinder geven op de raampartijen in de gevels. De afstand is groot genoeg om de schaduwval te beperken tot maximaal de eerste bouwlaag (begane grond). Zie bijlage 11 bestemmingsplan.</p> <p>Uit oogpunt van zorgvuldigheid hebben wij bovendien deze twee studies laten toetsen door het onafhankelijke deskundigenbureau Croonenburo5. Deze heeft geoordeeld dat de bezonningsstudies van SRO juist zijn (zie bijlage 12 bestemmingsplan).</p>	
14.	<p><u>Lichthinder</u> Reclamant vreest lichthinder te ervaren van het bouwplan door toename van licht in de omgeving.</p>	7	<p>De woning van reclamant staat haaks op het bouwplan, waardoor reclamant vanuit zijn woning geen direct zicht heeft op het bouwplan en ook geen direct lichthinder van het plan kan ervaren.</p> <p>Reclamant stelt dat door lichthinder de natuur ontregelt kan worden. Ten behoeve van de ontwikkeling op het Elka terrein aan de Grevelingstraat in Lisse zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd, waarbij onder meer is gekeken naar de gevolgen van verlichting van de natuur. Uit deze onderzoeken blijkt dat het plangebied en de directe omgeving daarvan door gewone en ruige dwergvleermuizen wordt gebruikt als foerageergebied. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen of vliegroutes aanwezig. Gedurende en na realisatie van de plannen moeten deze soorten er kunnen blijven vliegen en foerageren. Daarbij is het belangrijk dat vleermuisvriendelijke verlichting wordt gebruikt, omdat dit anders tot verstoring leidt van de natuur. In artikel 6.3.1 van de regels van het bestemmingsplan is hier voor een nadere eis opgenomen. Uit de ecologische onderzoeken blijkt dat voor alle overige diersoorten geen maatregelen noodzakelijk</p>	Nee

			zijn als gevolg van verlichting.	
15.	<u>Wind</u> Reclamant vreest schade en geluidsoverlast van wind langs het appartementencomplex.	2, 7	<p><i>Schade door wind</i> Gezien de hoogte van het appartementencomplex en de afstand tot de bestaande woningen, zal het complex geen noemenswaardig nadelig effect hebben op het windklimaat bij de woningen aan de overzijde van de Grevelingstraat. Tussen het plan en de bestaande bouw aan de zuidoostelijke kant kunnen verhoogde windsnelheden optreden als gevolg van de vernauwing en een overheersende zuidwestelijke windrichting. Voor de speelplaats in de buurt zou dit merkbaar kunnen zijn. Om dit te voorkomen wordt hier een passende maatregel getroffen in de vorm van een haag of een windscherm. Dat deze maatregel getroffen wordt, is juridisch geborgd als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan en als voorschrift in de omgevingsvergunning.</p> <p><i>Geluidsoverlast door wind</i> 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. De gemeente heeft aanvullend advies gevraagd aan Peutz. Op basis van het door hen uitgevoerde onderzoek, komen ze tot de conclusie dat er geen sprake is van geluidshinder als gevolg van wind (zie bijlage 19).</p>	Ja, de omgevingsvergunning en de regels in het bestemmingsplan is vastgelegd dat ter hoogte van de speelplaats een windhindermaatregel moet worden getroffen.
16.	<u>Geur</u> Reclamant vreest weerkaatsing van stoffen (emissie) van de vleesfabriek, met stank als gevolg, door de komst van het appartementencomplex.	2	In het Geuronderzoek Persoon, bijlage 8 van het bestemmingsplan, is onder meer de gebouwinvloed, die de hoogbouw heeft op de geurconcentratie, beoordeeld. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de vleeswarenfabriek door de geplande nieuwbouw niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt. De geurconcentraties bij de geplande woningen voldoen aan de grenswaarde conform de vigerende omgevingsvergunning van vleeswarenfabriek Persoon B.V., wat betekent dat geurhinder onwaarschijnlijk is. In de	Nee

			<p>praktijk zal de geur van de vleeswarenfabriek onder specifieke weersomstandigheden incidenteel kortstondig waarneembaar zijn. In de huidige situatie is dit ook het geval en zijn geen geurklachten bekend met betrekking tot de activiteiten van de vleeswarenfabriek. Voor de nieuwe situatie zijn gelijke piekgeurconcentraties berekend en zijn er geen geurklachten te verwachten. Er is sprake van een aanvaardbaar hinderniveau. De geurconcentratie blijft onder de gestelde grenswaard waardoor geurhinder onwaarschijnlijk is, zoals blijkt uit het onderzoek opgenomen in bijlage 8. Hiermee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geur.</p>	
17.	<p><u>Privacy en uitzicht</u> Reclamanten zijn van mening dat de appartementen op de hogere verdiepingen van het appartementencomplex zicht hebben op de tuin (reclamanten 2 en 7) en woonkamer (reclamant 2). Hierdoor wordt de privacy van de reclamant aangetast.</p>	2, 7	<p>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.</p> <p>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.</p>	Nee

			 <p>Afbeelding 4 Afstanden tot bestaande bouw</p>	
18.	<p><u>Geluidshinder</u> Reclamanten vrezen geluidshinder door allerlei activiteiten, o.a. tijdens de bouw en het betreden of verlaten van de nieuw te bouwen woningen en appartementen en de verkeersbewegingen bij het zoeken naar parkeerruimte.</p>	2, 7	<p><i>Geluid tijdens de bouw</i> Artikel 8.3 van het Bouwbesluit bepaalt dat bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden zowel op werkdagen als op zaterdag tussen 7:00 en 19:00 uur mogen worden uitgevoerd met een maximaal geluidsniveau tot 60 dB(A). Dit wordt geborgd in de omgevingsvergunning. Daarin is tevens geborgd dat indiener gebruik maakt van de best beschikbare stille technieken tijdens de bouw. Verder wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met de huidige bewoners. Het (zware) bouwverkeer gaat zoveel mogelijk via de Ruishornlaan rijden, hiervoor wordt een tijdelijke dam aangelegd. Dit is geregeld in het bouwveiligheidsplan behorende bij de omgevingsvergunning.</p> <p><i>Geluidtoename parkeren en verkeersbewegingen</i> De planlocatie is gelegen nabij het centrum van Lisse en in</p>	Ja, aan de voorschriften van de omgevingsvergunning is de verplichting opgenomen dat indiener gebruik maakt van de best beschikbare stille technieken en een maximum geluidsniveau 60 dB(a).

		<p>de nabijheid van enkele wegen.</p> <p>De Grevelingstraat en het Bloembinderspark zijn 30km/uur wegen. De hele wijk kan worden gezien als stedelijk gebied met parkeermogelijkheden langs de weg door zogenoemd langsparkeren en door loodrecht op de weg parkeren. De afstand tussen de woning van Reclamant 2 ligt op circa 23 meter afstand tot de dichtstbijzijnde parkeerplaats van het project Elka. De woning van reclamant 7 ligt op circa 29 meter afstand. Tussen de woning van reclamant 7 en het bouwplan ligt bovendien een woning die als geluidbuffer optreedt.</p> <p>Van de 70 parkeerplaatsen voor Elka liggen er 32 parkeerplaatsen aan de Grevelingstraat op 23 meter of verder van de woningen van Bloembinderspark. 26 parkeerplaatsen liggen, in een parkeerstrook die haaks op de Grevelingstraat staat op veel grotere afstand. Bovendien vangen het bedrijfsverzamelgebouw en de nieuwe bebouwing op Elka eventuele geluiden door parkeren op deze strook af. 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de bovengrondse parkeergarage. Ook de garage fungeert als geluidbuffer.</p> <p>Aan het Bloembinderspark is er sprake van langsparkeren en ten zuiden van het Elka-terrein is tevens loodrecht op de weg parkeren aan de Grevelingstraat mogelijk. Het geluidniveau op de gevels aan de Grevelingstraat zijn het gevolg van het verkeer op deze weg. Door de ruime afstand van de nieuwe parkeerplaatsen tot de bestaande woningen en de locatie van de parkeerplaatsen, wordt er geen onacceptabel geluidniveau ten gevolge van parkerende auto's ter hoogte van de woningen verwacht.</p>	
--	--	--	--



Afbeelding 5 woningen t.o.v. plan Elka

Nr.	Zienswijze Woningbouw	Reclamanten	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
19.	<u>Prijzen woningbouw en alternatieve opties</u> Reclamanten zijn van mening dat de prijzen van de woningen te hoog zijn en dat de ontwikkelaar te veel geld verdient aan de woningen.	1,2,3,4,5	De gemeente heeft geen sturing op de marktprijzen van de woningen. Door de marktontwikkelingen in de afgelopen jaren zijn de prijzen van de woningen en appartementen gestegen. De prijzen zijn marktconform: er hebben zich circa 800 geïnteresseerden aangemeld voor de informatie over de woningen en er is inmiddels een aantal koopopties op de woningen en een aantal woningen is onder voorbehoud verkocht. De verkoop kan echter definitief plaatsvinden als het bestemmingsplan onherroepelijk is.	Nee
20.	<u>Alternatieve plannen</u> Reclamanten geven alternatieve bouwplannen aan voor de ontwikkelaar, zodat het plan aan hun wensen voldoet.	1,2,3,4,5	In een aantal zienswijzen zijn alternatieve ontwikkelingen gesuggereerd en benoemd voor het Elka-terrein. De ontwikkelaar is, anders dan de indieners van de zienswijzen, eigenaar van de gronden en heeft aangegeven geen alternatief plan te willen ontwikkelen. Alleen de eigenaar is bevoegd en in staat om een plan op de in zijn eigendom bevindende gronden te ontwikkelen. De gemeente kan een aan alternatieven aangepaste aanvraag niet afdwingen en moet het plan zoals ingediend beoordelen.	Nee
21.	<u>Woningbouwbehoefte</u> Reclamant geeft aan de woningen niet passen in de woningbouwbehoefte van de gemeente. In de structuurvisie Lisse staat dat er behoefte is aan kleine betaalbare woningen.	2,4	Uit het woningbehoefteonderzoek (bijlage 1 van het bestemmingsplan) dat uitgevoerd is in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking, blijkt dat het watergebonden woonmilieu zowel in de gemeente Lisse als in de Bollenstreek nauwelijks voor komt, terwijl hier wel een grote behoefte aan is. De woningbouw is afgestemd in de regio Holland-Rijnland.	Nee
22.	<u>Verevening sociale woningbouw</u> Reclamanten vragen zich af waar de sociale appartementen in het appartementencomplex zijn gebleven.	1,2,3,4,5	Op basis van de Woonvisie 2015-2020 dient 30% van het aantal woningen, binnen het programma, in de sociale sector (koop of huur) te worden gerealiseerd. Om de gewenste woningen op de juiste plaatsen te kunnen realiseren, is het vereveningsarrangement tot stand gekomen. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat alle benodigde sociale woningen	Nee

van de projecten Elka, CNB Floralis en Don Bosco gerealiseerd zijn in het project CNB Floralis. In totaal zijn er 34 sociale koopwoningen gerealiseerd bij het project CNB Floralis. Het aantal woningen van deze drie projecten samen is 109. Dit betekent dat iets meer dan 30% is gerealiseerd binnen deze drie projecten. Via de vereveningsmethodiek van de het gemeentelijke vereveningsarrangement hoeven er geen extra sociale woningen te worden gerealiseerd bij het plan Elka.


Project	Type woningen	aantal	percentage
Elka	koopwoningen en -appartementen	40	37%
Don Bosco	koopwoningen	12	11%
CNB	koopwoningen	23	21%
CNB	sociale koopwoningen	34	31%
Totaal		109	100%

Tabel 1 Het type woningen van de projecten Elka, Don Bosco en CNB en het percentage sociale woningen.

Nr.	Zienswijze in strijd met vigerend beleid	Reclamanten	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
23.	<p><u>Structuurvisies/ duurzame ontwikkeling</u> Reclamanten zijn van mening dat de ontwikkeling van het Elka-terrein niet past in de structuurvisies.</p>	4	<p>Er zijn twee Structuurvisies; namelijk de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland en de gemeentelijke Structuurvisie Lisse 2011</p> <p><i>Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland</i> Regio <u>Holland Rijnland</u> 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. Een van de punten uit deze visie is 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	Nee

		<p>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 van het bestemmingsplan, 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.</p> <p><i>Structuurvisie Lisse 2011</i></p> <p>In de <u>Structuurvisie Lisse: Vertalen, verbinden en versterken (2011)</u> 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.</p> <p>De locatie van Elka is op de kaart, behorende bij de structuurvisie, aangeduid als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waterrecreatie gerelateerde functies (wonen niet uitgesloten) • Ontwikkellocatie. <p>De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van het reeds leegstaande en verouderde Elka terrein tot woongebied.</p> <p>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.</p> <p>Zie voor een uitgebreide toelichting Hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan.</p>	
--	--	---	--

Nr.	Zienswijze De Greveling	Reclamanten	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
24.	<p><u>Vaarveiligheid</u> In de toelichting hoofdstuk 4.8 over Waterveiligheid is niets opgenomen over de aanwezigheid van de roeivereniging. Is de veiligheid op het water nog geborgd met de komst van de 40 ligplaatsen voor boten.</p>	6	<p>De ontwikkelingen van het Elka-terrein (40 ligplaatsen) en Don Bosco (12 ligplaatsen) zorgen ervoor dat het aantal boten met maximaal 52 ligplaatsen toeneemt op de Greveling. De doorvaarhoogte bij de brug over de Ruishornlaan is beperkt, waardoor alleen kleine boten van Don Bosco via de Rijnsloot de Greveling op kunnen varen. Daarnaast zullen de boten afkomstig van het Elka-terrein ook een beperkte omvang hebben. Er kan vanuit gegaan worden dat de toekomstige bewoners rekening zullen houden met de doorvaarmogelijkheden, locatie, de diepte van de Greveling en de grootte van de aanlegsteigers.</p> <p>De KNRB (Koninklijke Nederlandse Roeibond) adviseert een vaarbreedte van 20 meter en bij het aanlegvlot 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 afbeelding 2. Ter hoogte van het Elka-terrein wijzigt de vaarbreedte niet. De geprojecteerde aanlegsteigers worden namelijk gerealiseerd in de daarvoor uit te graven waterkom. Het voldoet ter hoogte van Elka ruimschoots aan de geadviseerde minimaal 20 meter vaarbreedte, ook na realisatie van het plan. Er zal dus voldoende ruimte zijn om elkaar te passeren en de ruimte om te manoeuvreren blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.</p> <p>Daarbij dienen motorboten voorrang te verlenen aan roeiboeten volgens de vaarregels. De vaarveiligheid zal niet verslechteren met de realisatie van het Elka-terrein.</p>	Ja, in de toelichting van het bestemmingsplan wordt de aanwezigheid van de roeivereniging opgenomen met daarbij de advisering van de KNRB en hoe dit zich verhoudt tot plan Elka.

			 <p data-bbox="1048 932 1899 1018"><i>Afbeelding 6 De Greveling ter hoogte van de steiger van roeivereniging Iris. In de tekening is de locatie (aanlegsteiger roeivereniging) weergegeven met de kleinste doorvaarruimte.</i></p>	
25.	<p data-bbox="125 1051 539 1078"><u>Veiligheid waterplanten en boeien</u></p> <p data-bbox="125 1083 781 1214">Reclamant geeft aan dat de veiligheid al in het geding is door een smaller geworden doorgang vanwege waterplanten en boeien die op 1 meter afstand van boten in de Greveling worden gelegd.</p>	6	<p data-bbox="1048 1051 1211 1078"><i>Waterplanten</i></p> <p data-bbox="1048 1083 1917 1378">De Greveling is een hoofdwaterring, daarom verzorgt Hoogheemraadschap van Rijnland het onderhoud. De onderhoudsplicht is vastgelegd in de Legger Oppervlaktewater van het Hoogheemraadschap. Dit onderhoud betekent dat Hoogheemraadschap van Rijnland zorgt voor een goede doorstroombaarheid. Om de doorstroombaarheid te waarborgen kan het voldoende zijn om alleen in het midden het water te ontdoen van planten en bagger. De oevers blijven dan begroeid om ruimte te geven aan de natuur en broedende vogels.</p>	Nee

		<p><i>Boeien</i></p> <p>Boeien mogen aan een boot worden gehangen ter bescherming van de boot. Dit mag aan de steiger en aan de andere kant van de boot. Boeien mogen op dit moment ook op 1 meter afstand van de boot worden geplaatst. Hier zijn verder geen regels voor opgesteld in de APV en daar kunnen we ook niet op handhaven. Bij de actualisatie van het APV zal het college afwegen of op dit punt naar aanleiding van uw zienswijze de APV moet worden aangepast.</p> <p>Vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt het volgende over boeien gezegd: Voor het aanmeren, langs een steiger of aan een boei, geldt een zorgplicht. De doorstroming en de normale bevaarbaarheid mag niet in gevaar komen. Je mag dus niet midden in het water afmeren zodat er niemand meer langs kan. Verder mag een afgemeerde boot geen schade toebrengen aan de kade of het talud. Hierbij maakt het niet uit of de boot aan een steiger ligt, aan een boei of aan meerpalen.</p>	Nee
--	--	---	-----

Nr.	Zienswijze Planschade	Reclamanten	Reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
26.	Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan.	2	<p>Voor zover waardedaling van de woning, als gevolg van het bestemmingsplan, verondersteld wordt, kan beroep worden gedaan op de planschaderegeling als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een planschadevergoedingsverzoek kan worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Elka-terrein. Hiervoor heeft de gemeente de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Lisse 2008 opgesteld. In de anterieure overeenkomst (art. 12) en de allonge (art. 8) zijn afspraken gemaakt over het betalen van eventuele tegemoetkoming in planschade.</p> <p>Om te bepalen of schade aan de orde is, zal dan een planologische vergelijking gemaakt worden tussen de mogelijkheden van het bestemmingsplan Meerzicht versus het bestemmingsplan Elka-terrein. Aan de hand van criteria uit de jurisprudentie bepaalt een onafhankelijke deskundige de waardevermindering als gevolg van de nieuwe planologische situatie ten opzichte van de oude.</p>	Nee

3. Conclusie

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

De wijzigingen zijn samengevat:

Toelichting:

- Paragraaf 3.4.7 Groenatlas, Bomenbeleidsplan en lijst van waardevolle bomen.
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden in plaats van 9 bomen, 12 bomen gerealiseerd. De paragraaf is hierdoor tekstueel en in de afbeelding aangepast.
- Paragraaf 4.2.6 Bezinning en windhinder
Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamant dat deze vreest voor geluidshinder als gevolg van wind, heeft Peutz aanvullend onderzoek uitgevoerd waarvan de uitkomsten verwerkt zijn in de toelichting.
- Paragraaf 4.4 Verkeer en vervoer
Het aantal parkeerplaatsen wordt aangepast van 68 naar 70. Hierdoor is paragraaf 4.4 tekstueel en in de afbeelding aangepast en het parkeeronderzoek geactualiseerd.
- Paragraaf 4.8 Waterveiligheid
De aanwezigheid van de roeivereniging wordt opgenomen in de tekst met de voorkeuren KNRB. De paragraaf wordt tekstueel en in de afbeelding aangepast met deze toevoeging.
- Paragraaf 6.2 Verslag inspraak
De betrokkenheid van bewoners bij het plan Elka is aangevuld ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is paragraaf 6.2 tekstueel gewijzigd.

Regels:

- Bij artikel 4.4 wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Hierin wordt gewaarborgd dat een windkerende voorziening wordt geplaatst ter hoogte van de speelplaats om overlast te voorkomen.
- Artikel 13 van het bestemmingsplan is aangepast en zoveel mogelijk overeengebracht met de regels uit het paraplubestemmingsplan "Parkeren Lisse"

Verbeelding:

- Het groen-, verkeer- en verblijfsgebied wordt aangepast. Het herziene uitgewerkte stedenbouwkundigplan wijkt af van het stedenbouwkundig matenplan, door de toegevoegde bomen en parkeerplaatsen. Deze wijziging leidt ertoe dat op de verbeelding aangegeven bestemmingen groen en verkeer-verblijfsgebied zijn gewijzigd.
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – windkerende maatregel' wordt op de verbeelding opgenomen. Hiermee is voor eenieder helder waar de windkerende maatregel moet worden getroffen.

Omgevingsvergunning:

- De inrichtingstekening wordt aangepast. Het aantal bomen is vergroot van 9 naar 12. Het aantal parkeerplaatsen is aangepast van 68 naar 70. Ten slotte is de recreatieve verblijfplaats ter hoogte van de Ruishornlaan, die gekozen is door de bewoners, weergegeven.
- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de te treffen maatregel om windhinder bij de speelplaats Grevelij tegen te gaan
- Er wordt een voorschrift opgenomen om het geluidsniveau van de bouwwerkzaamheden te beperken tot maximaal 60 dB(a) en gebruik te maken van de best beschikbare stille technieken



ONTVANGEN

24 FEB 2017

NO:

ADVISEURS RUIMTELIJKE KWALITEIT

Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
T 010 - 280 94 45
E info@dorpstadenland.nl

datum : 23 februari 2017
ons kenmerk : LIS17-00003

ADVIES WELSTAND op verzoek van de gemeente **Lisse** over ondervermeld plan:

betreft : **Aanvraag omgevingsvergunning**
nummer gemeente : W058434
omschrijving : Nieuwbouw 14 woningen en 26 appartementen
adres : Grevelingstraat 8 (voormalig Elka terrein)
datum vergadering : 16 februari 2017

De commissie heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota en het bkp Torensteepolder.

Het plan past binnen het bestemmingsplan.

Het voorgelegde plan is diverse malen in de commissie besproken. Thans voorgelegd wordt een op onderdelen aangepast plan.

Conclusie:

niet strijdig met redelijke eisen van welstand

Motivering:

Gelet op de voorgeschiedenis en de kaders waarin het plan is ontwikkeld, zijnde de oude welstandsnota, zijn de aangebrachte wijzigingen akkoord.

Opmerkingen/Suggesties:

-

Bijlage B Wijzigingen bestemmingsplan en omgevingsvergunning

1. Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van de ontwerpbesluiten die ter inzage hebben gelegen.

In dit document wordt een overzicht weergegeven van de doorgevoerde wijzigingen.

2. Wijzigingen bestemmingsplan

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd als gevolg van de ingebrachte zienswijzen:

2.1 Wijzigingen in de Toelichting van het bestemmingsplan:

2.1.1 Paragraaf 3.4.7 Groenatlas, Bomenbeleidsplan en lijst van waardevolle bomen

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft het college de ontwikkelaar verzocht het aantal bomen in het plan te verhogen om daarmee tegemoet te komen aan de zienswijzen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden in plaats van 9 bomen, 12 bomen gerealiseerd.

Deze wijziging heeft geleid tot aanpassing van paragraaf 3.4.7 onder het kopje planspecifiek. De opgenomen wijzigingen in de paragraaf 4.8 zijn in het [blauw](#) weergegeven. Daarnaast is afbeelding gewijzigd. De overige delen van de paragraaf zijn hetzelfde gebleven.

2.1.1.1 Tekstuele wijzigingen in de paragraaf

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 structuur- 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.

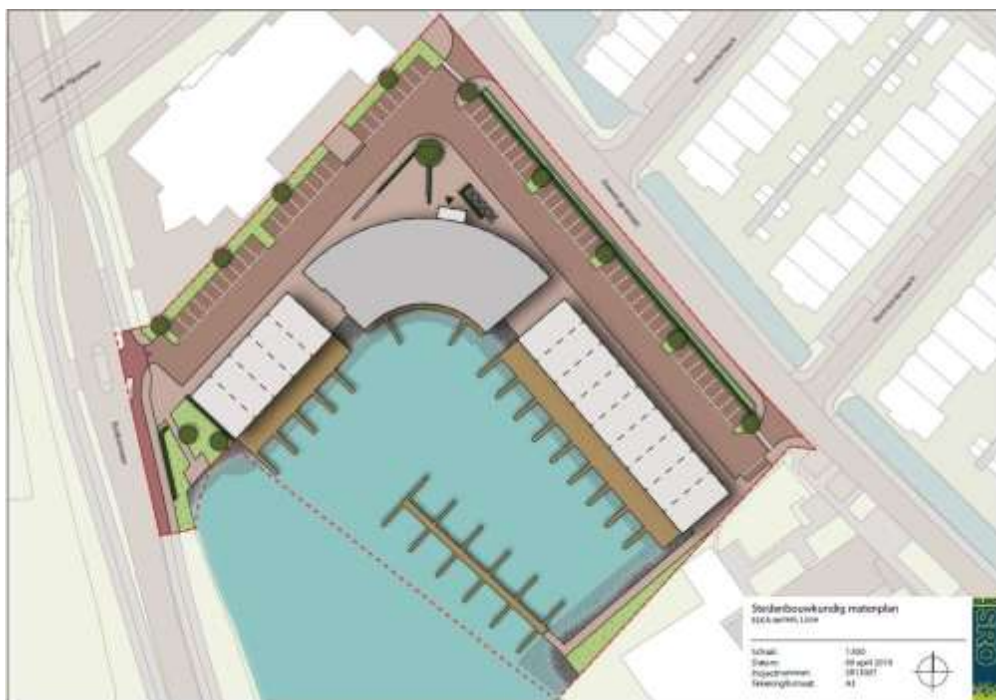
Rondom de beoogde ontwikkeling zijn parkeervakken met groenstroken opgenomen. In deze groenstroken zijn bomen voorzien, die aanvullend zijn aan de laanstructuur. In het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) worden binnen het project voor het Elka-terrein [12](#) nieuwe (structuur)bomen voorgesteld (zie

onderstaande afbeelding). De nieuwe bomen die worden aangeplant betreffen de boomsoort Els (*Alnus glutinosa*). Deze soort staat al in de Grevelingstraat. Bij de aanplant hiervan gaat de voorkeur van de gemeente uit naar de boomsoort Els (*Alnus glutinosa*) die al in de Grevelingstraat is toegepast. Het SMP voorziet in de aanplant van 6 5 Elsen tussen de parkeervakken langs de Grevelingstraat en 3-4 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 verblijfsplaats aan de Greveling ligt ten zuiden van het bouwplan aan de Ruishornlaan. Bewoners hebben voor een groene inrichting van deze verblijfsplaats gekozen.

2.1.1.2 Wijzigen in de afbeelding

De afbeelding met het stedenbouwkundig matenplan is als gevolg van de vergroting van het aantal bomen van 9 naar 12 bomen herzien door het "uitgewerkte stedenbouwkundig matenplan versie d.d. 9 april 2019.



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

2.1.2 Paragraaf 4.2.6 Bezinning en windhinder

Ter vergroting van de leesbaarheid is paragraaf 4.2.6 gesplitst in paragraaf 4.2.6 bezinning en paragraaf 4.2.7 windhinder.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is aan paragraaf 4.2.7 toegevoegd:

Geluidsoverlast 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. De gemeente heeft aanvullend advies gevraagd aan Peutz. Op basis van het door hen uitgevoerde onderzoek, komen ze tot de conclusie dat er geen sprake is van geluidsoverlast als gevolg van wind (zie bijlage 19).

2.1.2.1 Tekstuele wijzigingen in de paragraaf

De wijzigingen in het onderdeel windhinder zijn in het blauw aangegeven.

Windhinder

Nederland beschikt tot op heden niet over wetgeving ter preventie van windgevaar of windhinder. **Dat wil zeggen windgevaar en geluidsoverlast als gevolg van de wind.** Echter dit **deze** aspecten is wel **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 (besluit of onbesluit) 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 ~~25~~ **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 nieuwbouwplan 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.

Geluidsoverlast 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. De gemeente heeft aanvullend advies gevraagd aan Peutz. Op basis van het door hen uitgevoerde onderzoek, komen ze tot de conclusie dat er geen sprake is van geluidshinder als gevolg van wind (zie bijlage 19).

2.1.3 Paragraaf 4.4 Verkeer en parkeren

Paragraaf 4.4 Verkeer en parkeren gaat onder meer in op parkeren. Eind 2018 heeft de ontwikkelaar de verkoopprijzen bekendgemaakt. Op basis daarvan heeft de gemeente het parkeeronderzoek geactualiseerd. Deze geactualiseerde onderbouwing is ter vervanging van het eerdere parkeeradvies in bijlage 13 van het bijlagenboek opgenomen.

Uit dit parkeeradvies volgt dat er twee extra parkeerplaatsen moeten komen. In totaal 70 parkeerplaatsen in plaats van 68 parkeerplaatsen. Deze extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. De opgenomen wijzigingen in de paragraaf 4.4 zijn in het blauw weergegeven. De overige niet weergegeven alinea's zijn niet gewijzigd.

2.1.3.1 Tekstuele wijzigingen paragraaf 4.4

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 van 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

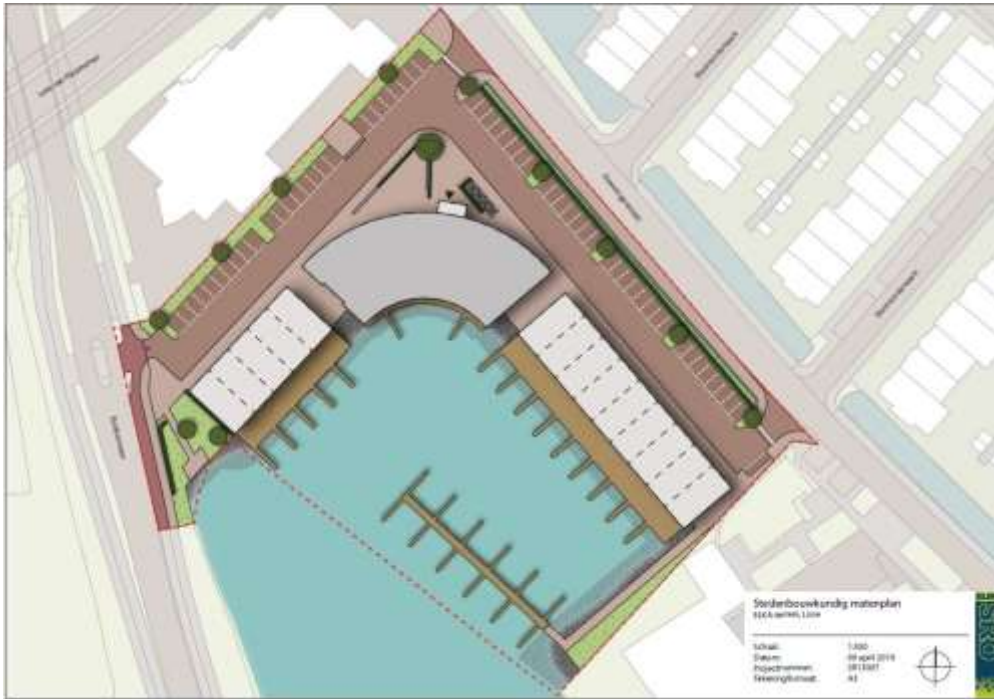
parkeerdruk ruim 67 parkeerplaatsen. In de weekenden overdag ('s middags) is een parkeervraag van 48 (zaterdag) tot 56 parkeerplaatsen (zondag) te verwachten. Op werkdagen zal de bezetting van de parkeerplaatsen in het project rond de 50% zijn.

In de laatste alinea van paragraaf 4.4 is het volgende gewijzigd:

De eindconclusie van het onderzoek is dat de geprojecteerde parkeercapaciteit van het herontwikkelingsproject (70 parkeerplaatsen) ruim 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.

2.1.3.2 Wijzigen in de afbeelding

De afbeelding met het stedenbouwkundig matenplan is als gevolg van de vergroting van het aantal parkeerplaatsen van 68 naar 70 parkeerplaatsen herzien door het "uitgewerkte stedenbouwkundig matenplan versie d.d. 9 april 2019.



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

2.1.4 Paragraaf 4.8 Waterveiligheid

Paragraaf 4.8 Waterveiligheid is als gevolg van de zienswijzen gewijzigd. Op verzoek van de roeivereniging is de aanwezigheid van de roeivereniging meegenomen in paragraaf 4.8. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen uitgebreider gemotiveerd wat de gevolgen zijn voor de waterveiligheid als gevolg van de realisatie van dit bouwplan.

De opgenomen wijzigingen in de paragraaf 4.8 zijn in het **blauw** weergegeven. Ook is ter verduidelijking van de onderbouwing de in 2.1.4.2 beschreven afbeelding toegevoegd.

2.1.4.1 Tekstuele wijzigingen in de toelichting paragraaf 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.

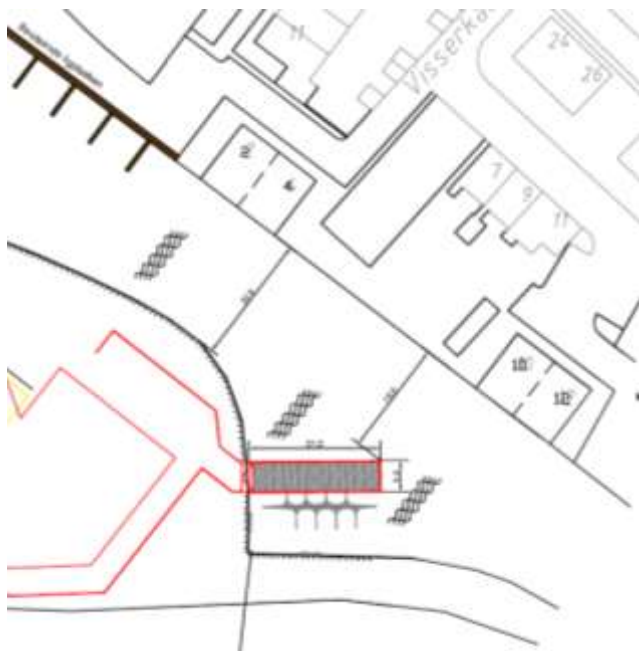
Een gemiddelde motor- of zeilboot heeft een breedte van 2,20 tot 2,50 meter. Boten in de Greveling hebben een gemiddelde breedte van 2,25 meter. Voor een toetsing aan een goede ruimtelijke ordening gaan wij uit van de maximale gemiddelde breedte van boten van 2,50 meter. Gelet daarop kan er gesteld worden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

2.1.4.2 Toevoeging afbeelding

Ter verduidelijking van de onderbouwing in de paragraaf is afbeelding toegevoegd.



De Greveling ter hoogte van de steiger van roeivereniging Iris

2.1.5. paragraaf 6.2 Verslag inspraak

Paragraaf 6.2 vullen wij aan om daarmee nader te onderbouwen op welke wijze bewoners betrokken zijn geweest in het project. De aanvulling zijn in het [blauw](#) weergegeven.

2.1.5.1 Gewijzigde paragraaf 6.1

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 sociale 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 de 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. Dergelijke aanpassingen zijn alleen realiseerbaar 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 de belangrijkste stakeholders voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan telefonisch hiervan op de hoogte gesteld.

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. en 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.

2.2 Wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan:

Als gevolg van de ingebrachte zienswijzen zijn de regels van het bestemmingsplan gewijzigd.

2.2.1. Toevoeging artikel 4.4.2 voorwaardelijke verplichting windhinder

Naar aanleiding van het windhinderonderzoek was in het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning als juridische waarborg opgenomen een voorwaardelijke verplichting dat ter hoogte van de speelvoorziening een windkerende maatregel moet zijn getroffen. Ter extra waarborg hebben wij deze voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan en de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – windkerende maatregel'.

Het toegevoegde artikel 4.4.2 luidt:

Artikel 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting windhinder

Het toepassen van de gebruiks- en bouwmogelijkheden opgenomen in dit bestemmingsplan is enkel mogelijk indien ter hoogte van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – windkerende maatregel' een passende maatregel tegen windhinder wordt getroffen en in stand gelaten. Deze maatregel moet door het college worden goedgekeurd nadat hierover participatie heeft plaatsgevonden met de bewoners van Bloembinderspark en Scheepmakerskade.

In samenhang met 2.2.1 is de bepaling ten aanzien van de opstelplaats ondergebracht in artikel 4.4.1 Opstelplaats voor hulpdiensten.

Tevens is de toelichting (paragraaf 4.2.6) aangepast met de volgende zinnen: 'Dit is als een voorwaardelijke verplichting meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Hiertoe is de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – windkerende maatregel' opgenomen.'

2.2.2 Wijziging artikel 13 van de regels

Op 21 februari 2019 is door de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Parkeren Lisse" vastgesteld. De aangepaste regels zoals deze opgenomen zijn in het bestemmingsplan Elka komen zoveel mogelijk overeen met de regels in dit parapluplan.

Dit leidt tot onderstaande in **blauw** aangegeven aanpassingen van de regels:

13.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de normen die zijn opgenomen in de CROW-uitgave 2018 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381), december 2018"
- b. Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde onder a,
 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
 2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - a. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - b. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
 - c. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 - d. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

Artikel 13.2 Bepalen van de parkeernorm

- a. De parkeernorm wordt bepaald door uit te gaan van de normen zoals opgenomen in de CROW-uitgave zoals bedoeld in [artikel 13 lid 1 sub a](#), met inachtneming van het gestelde in [artikel 13 lid 2](#) onder b t/m d.
- b. Bij bepaling van de norm wordt uitgegaan het gemiddelde in de bandbreedte, matig stedelijk, schillocatie.
- c. Bij bepaling van de norm wordt onderscheid gemaakt in vaste gebruikers en bezoekers.
- d. Bij bepaling van de norm wordt de minimale norm bepaald door vaststelling van het maatgevend moment aan de hand van de aanwezigheidspercentages, zoals opgenomen in [artikel 13 lid 1 sub a](#).

13.3 Algemene gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van de in artikel 13.1 opgenomen parkeerregeling, voor ander gebruik dan parkeren;
- b. Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde onder a, indien het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - 1. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - 2. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
 - 3. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 - 4. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren

In samenhang hiermee is artikel 13.1 (oud) beleidsregels omgezet naar artikel 13.4, waarbij een bepaling uit het Paraplubestemmingsplan parkeren Lisse is toegevoegd:

13.4 Beleidsregels

- a. De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.
- b. In afwijking van het gestelde onder a. passen Burgemeester en wethouders de bouw- en gebruiksregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Bovengenoemde wijzigingen leiden ertoe dat artikel 6.4.2 kan vervallen, omdat er met bovengenoemde regels voldoende waarborgen zijn dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd

2.3 Wijzigingen verbeelding

2.3.1 Wijziging bestemmingen Groen en Verkeer-Verblijfsgebied

Als gevolg van de ingebrachte zienswijzen zijn in het uitgewerkte stedenbouwkundigmatenplan twee extra parkeerplaatsen en twee/drie extra bomen opgenomen. Het herziene uitgewerkte stedenbouwkundigplan wijkt daardoor af van het stedenbouwkundig matenplan. Deze wijziging leidt er tevens toe dat op de verbeelding aangegeven bestemmingen Groen en Verkeer-Verblijfsgebied zijn gewijzigd. Dat betreft ook de aansluiting van de langzaamverkeersverbinding op de Ruishornlaan; deze is gepositioneerd ter hoogte van de middengeleider in de Ruishornlaan.

Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Legenda

Plangebied

- plangrens

Enkelbestemmingen

- G Groen
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- (sv-ovh) specifieke vorm van verkeer - opstelplaats voor hulpdensten
- (ste) steiger

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

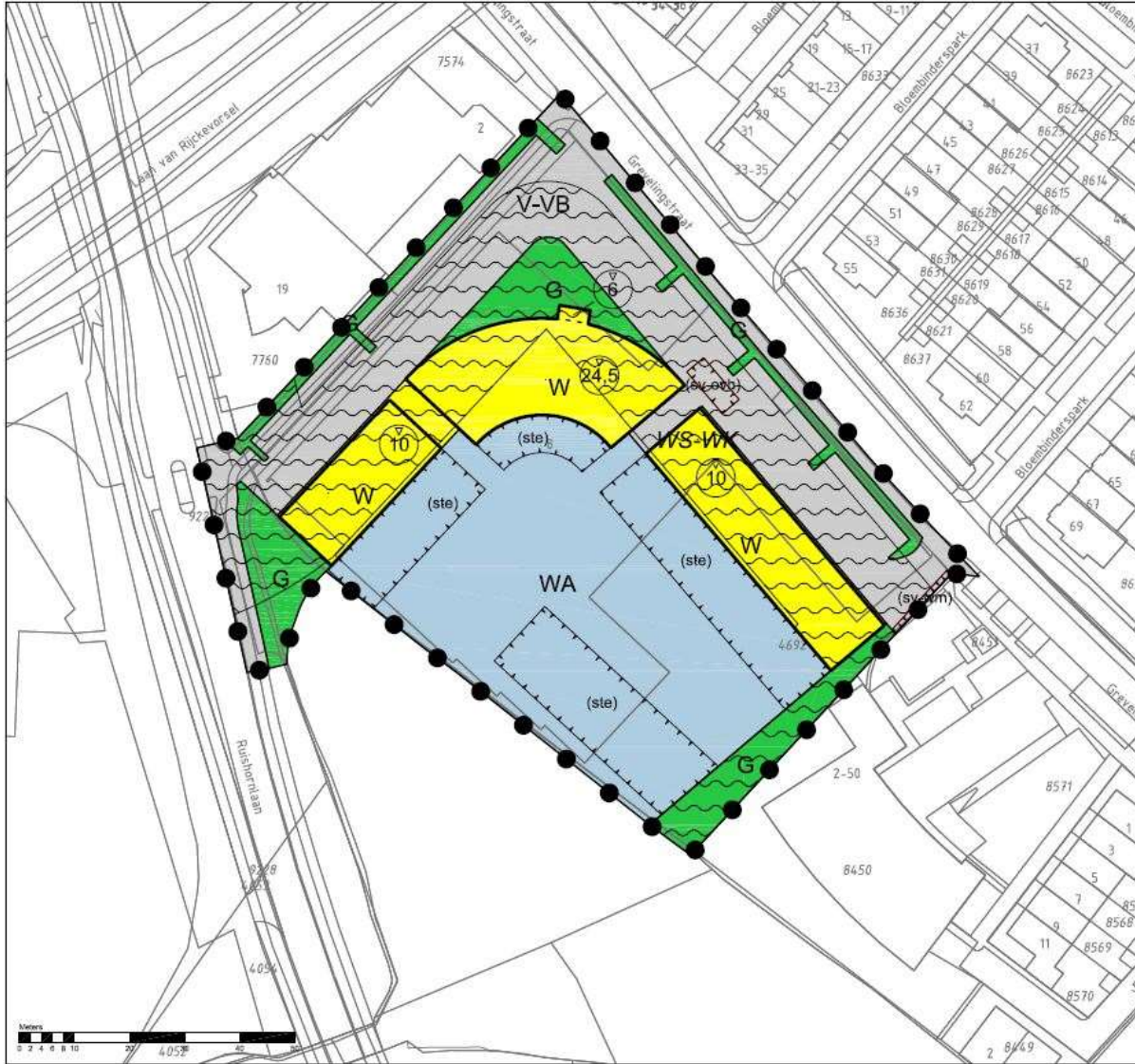
- 24,5 maximum bouwhoogte (m)

**Bestemmingsplan ELKA-terrein
gemeente Lisse**

schaal: 1:1000
 datum: 8 november 2018
 projectnummer: SR130007
 formaat: A4
 aantal bladen: 1
 bladnummer: 1
 identificatie: NL.IMRO.0553.bpdcorp2010/elka-0101
 vorige versie: 2 november 2018
 vaststelling: -

BURO SPRO

Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan



Legenda

Plangebied

- plangrens

Enkelbestemmingen

- G Groen
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- specifieke vorm van verkeer - opstelplaats voor hulpdiensten
- specifieke vorm van verkeer - windkerende maatregel
- stelger

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- 24,5 maximum bouwhoogte (m)

**Bestemmingsplan ELKA-terrein
gemeente Lisse**

schaal: 1:1000
 datum: 16 april 2019
 projectnummer: SR130007
 formaat: A4
 aantal bladen: 1
 bladnummer: 1
 identificatienr.: NLI\MRG_0553.apdrp2010elka-VAX1

vorige versie: 04 april 2019
 vaststelling: -

2.3.2 Aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – windkerende maatregel'

Als gevolg van het toevoegen van artikel 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting windhinder aan het bestemmingsplan (zie 2.2.1), is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – windkerende maatregel' toegevoegd aan de verbeelding. Hiermee is voor eenieder helder waar de windhinderkerende maatregel moet worden getroffen.

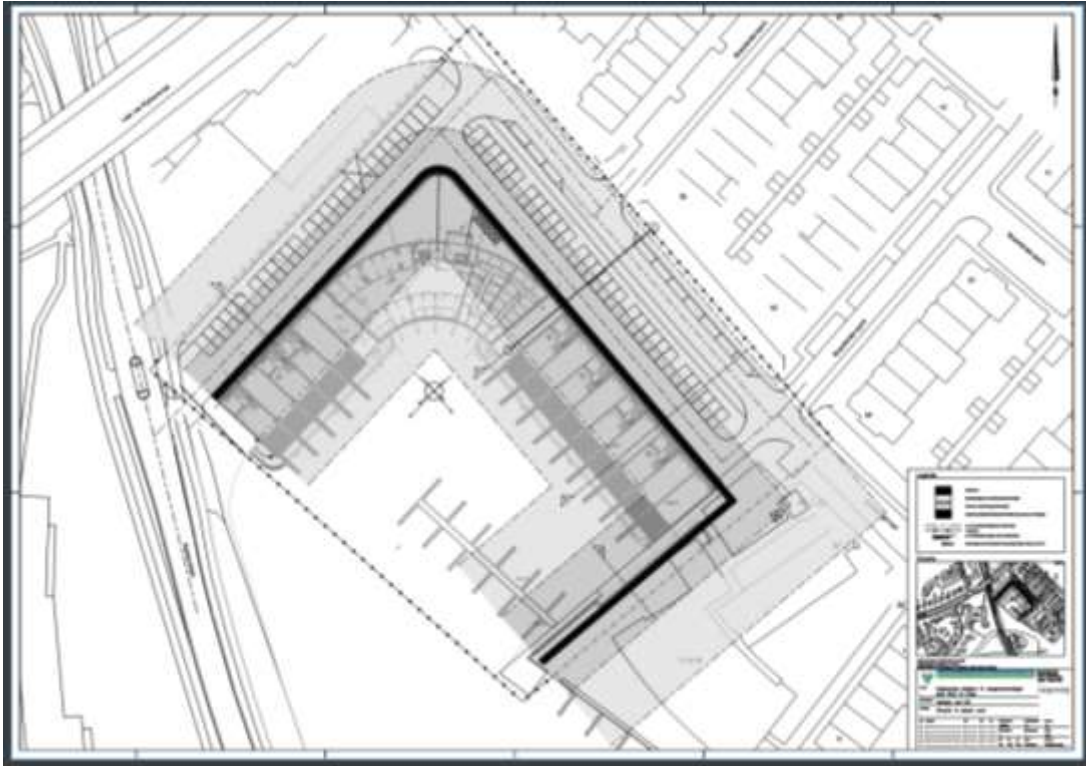
2.4 Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aangebracht:

2.4.1 Regionale waterkering

De ligging van de regionale waterkering is op de "Verbeelding" in overeenstemming gebracht met de door Gedeputeerde Staten verleende ontheffing van de Verordening Ruimte en de aan de ontwikkelaar door het Hoogheemraadschap verleende watervergunning. Hierdoor is de ligging van de dubbelbestemming Waterstaat –Waterkering gewijzigd. Deze loopt nu langs het plein in plaats van voor het appartementengebouw.

In de door het Hoogheemraadschap verleende watervergunning is onderstaande tekening (nummer 20150203 VO3) opgenomen, waarin o.a. de kernzone en de beschermingszone van de kering zijn aangegeven. Beide zones krijgen in de Verbeelding de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.



De Verbeelding is zo aangepast dat de dubbelbestemming de kernzone en de beschermingszone op de Verbeelding zijn aangeduid met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.

Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Legenda

Plangebied

plangrens

Enkelbestemmingen

- Groen
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- specifieke vorm van verkeer - opstelplaats voor hulpdiensten
- steiger

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- maximum bouwhoogte (m)

**Bestemmingsplan ELKA-terrein
gemeente Lisse**

schaal: 1:1000
 datum: 8 november 2018
 projectnummer: SR130007
 formaat: A4
 aantal bladen: 1
 bladnummer: 1
 identificatienr.: NL.IMRO.0553.bpdcorp2010elka-0N01

vorige versie: 2 november 2018
 vaststelling: -

BURO
SRO

Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan



Legenda

Plangebied
 plangrens

Enkelbestemmingen

- Groen
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Wonen

Dubbelbestemmingen
 Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- specifieke vorm van verkeer - opstelplaats voor hulpdensten
- specifieke vorm van verkeer - windkerende maatregel
- stelger

Bouwvlakken
 bouwvlak

Maatvoeringen
 maximum bouwhoogte (m)

**Bestemmingsplan ELKA-terrein
gemeente Lisse**

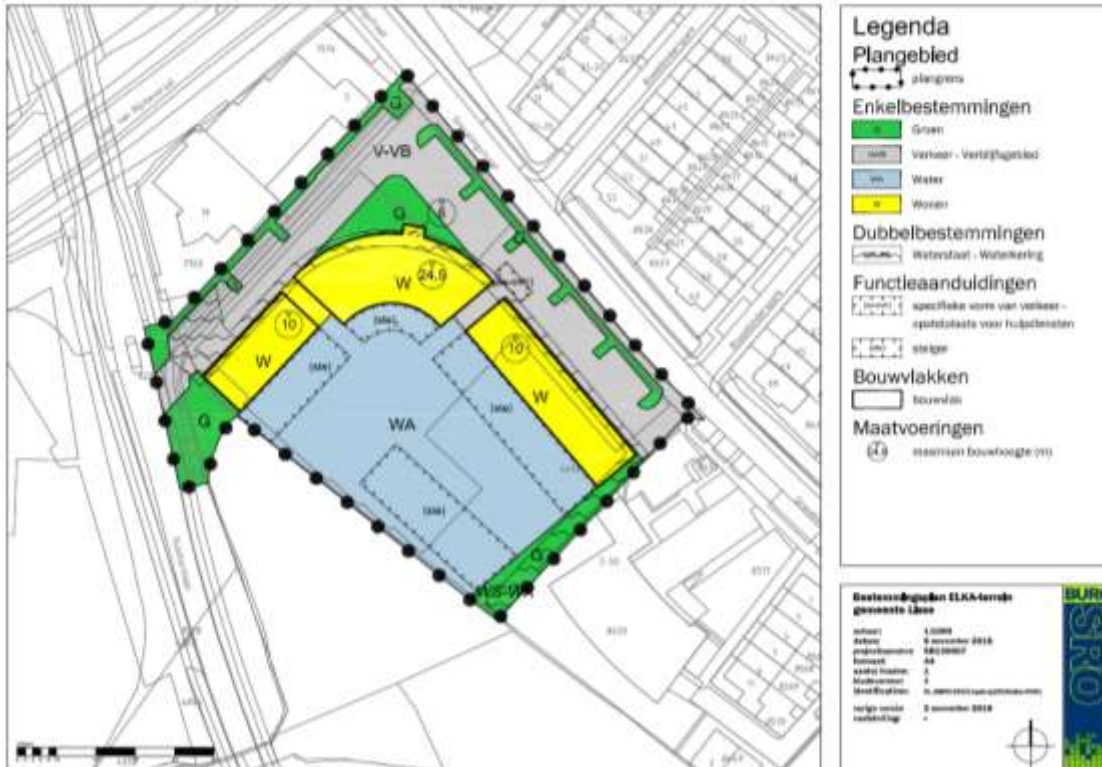
schaal: 1:1000
 datum: 16 april 2019
 projectnummer: SR130007
 formaat: A4
 aantal bladen: 1
 bladnummer: 1
 identificatienr.: NL.IMRO.0553.apdrp2010elka-VAX1
 vorige versie: 04 april 2019
 vaststelling: -

BURO
SPRO

2.4.2 Functieaanduiding steiger

De functie aanduiding steiger is in de Verbeelding gewijzigd/vergroot met circa 100 cm. Op basis van het uitgewerkte bestek bleek dat de steigers niet overal binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen functieaanduiding vlakken konden worden gerealiseerd. Door vergroting van deze vlakken is dit wel mogelijk. De wijziging is niet substantieel en nauwelijks zichtbaar op de Verbeelding. Het leidt niet tot andere aanpassingen en conclusies.

Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan



- in de toelichting staat op blz. 15 4 ligplaatsen voor boten i.p.v. 40 ligplaatsen voor boten
- Betreffende tekst wordt als volgt aangepast: '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.'

2.4.3 Wijziging paragraaf 4.3 Waterhuishouding

De wijzigingen voor wat betreft bomen en parkeerplaatsen leiden tot wijziging in paragraaf 4.3 Waterhuishouding. Het aantal m² verharding en groen is veranderd. Deze wijzigingen zijn echter niet substantieel en hebben geen gevolgen voor de onderbouwing en conclusies van deze paragraaf.

In het ontwerpbestemmingsplan is in deze paragraaf onderstaande tabel opgenomen.

	Oppervlak huidige situatie (m ²)	Oppervlak toekomstige situatie (m ²)	Afname verhard oppervlak (m ²)
Verharding	4.116	3.091	1.025
Dakoppervlak bebouwing	5.070	1.762	3.308
Water	828	4.277	
Groen	216	1.100	
Totaal	10.230	10.230	4.333

In het bestemmingsplan is deze tabel gewijzigd in:

	Oppervlak huidige situatie (m ²)	Oppervlak toekomstige situatie (m ²)	Afname verhard oppervlak (m ²)
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	
Totaal	11.000	11.000	3.151

In samenhang hiermee is ook de bijbehorende tekst aangepast.

2.4.4. Splitsing paragraaf 4.2.6 Bezinning en windhinder

Ter vergroting van de leesbaarheid is paragraaf 4.2.6 gesplitst in paragraaf 4.2.6 bezinning en paragraaf 4.2.7 windhinder.

3. Wijzigingen Omgevingsvergunning

De volgende wijzigingen zijn naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen ten opzichte van het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning aangebracht:

3.1. Bijlage inrichtingstekening openbare ruimte

- De inrichtingstekening van de openbare ruimte is geactualiseerd en uitgewerkt tot bestekstekening en ingediend als wijziging van de omgevingsaanvraag; Hierin zijn de volgende wijzigingen verwerkt:
 - Het aantal bomen is vergroot van 9 naar 12
 - Het aantal parkeerplaatsen is aangepast, van 68 naar 70, ook op de inrichtingstekening
- De door bewoners gekozen invulling van de recreatieve verblijfplaats ter hoogte van de Ruishornlaan is weergegeven op de bestekstekening.
- Als gevolg van deze wijziging is bijlage 003 01 situatietekening van het bijlagenboek vervangen door de bestekstekening.

3.2. Voorwaardelijke verplichting windhinder

Er wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor de te treffen maatregel om windhinder bij de speelplaats Grevelij tegen te gaan. Deze luidt als volgt:

Realiseer ter hoogte van de speelvoorziening een passende maatregel tegen windhinder die door het college is goedgekeurd nadat hierover participatie heeft plaatsgevonden met de bewoners van Bloembinderspark en Scheepmakerskade.

3.4 Voorschrift maximaal geluidsniveau bouwwerkzaamheden

Op basis van de ingediende zienswijzen, wordt er een voorschrift opgenomen om het geluidsniveau van de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk te beperken tot maximaal 60 dB(a) en gebruik te maken van de best beschikbare stille technieken

2. De volgende eisen worden op basis van het Bouwbesluit gesteld aan de bouw- en sloopwerkzaamheden ter voorkoming van geluidsoverlast van de directe woonomgeving:
 - a. Deze mogen maximaal een geluidsniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel.
 - b. Deze worden uitsluitend op werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd.
 - c. Bij Bouw of sloopwerkzaamheden wordt gebruik gemaakt van de beste beschikbare stille technieken.
 - d. Van het voorschrift gesteld onder artikel 2 sub a kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, indien met onderzoek aangetoond wordt dat geluidsniveau met best beschikbare stille technieken niet kan worden beperkt tot 60 dB(A) en de duur van de overschrijding beperkt is tot maximaal 1 dag.