



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact

T. de Vries - van Kalsbeek
T 070 - 441 63 81
t.de.vries@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2017-581278100

DOS-2017-0000866

Uw kenmerk

D-1865

Bijlagen

1

Burgemeester en Wethouders van Lisse
Postbus 200
2160 AE Lisse

Onderwerp

Ontheffing ex art. 3.2 Verordening ruimte 2014 voor de
verlegging van een waterkering tbv plan Elka in Lisse

Geacht college,

Op 31 januari 2017 ontvingen wij uw ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening) voor de verlegging van een waterkering ten behoeve van plan Elka in Lisse. Wij hebben uw verzoek beoordeeld en besloten de gevraagde ontheffing te verlenen. Bijgaand treft u een afschrift aan van ons besluit.

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het opvolgend ruimtelijk besluit (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) waarvoor de ontheffing is aangevraagd. Wij wijzen u erop dat op grond van jurisprudentie de verleende ontheffing samen met het ontwerp van het opvolgend ruimtelijk besluit ter inzage moet worden gelegd, zodat hiertegen zienswijzen en daarna eventueel beroep kan worden ingediend. Tegen de verleende ontheffing staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Voorts merken wij op dat de ontheffing kan worden ingetrokken, indien het opvolgend ruimtelijk besluit niet binnen twee jaar na verlening van de ontheffing is vastgesteld.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit



Datum
Zie verzenddatum
linksonder
Ons kenmerk
PZH-2017-581278100
DOS-2017-0000866

Bijlage:

- Besluit verlenen ontheffing voor de verlegging van de waterkering ten behoeve van plan Elka in Lisse.

BESLUIT

Onderwerp

Verzoek om ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de verordening.

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op het verzoek van de gemeente om een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2, lid 1 van de verordening voor de verlegging van een waterkering ten behoeve van plan Elka in Lisse.

Indiening

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om deze ontwikkeling op te nemen in een opvolgend ruimtelijk besluit (zijnde een bestemmingsplan of daarmee gelijk te stellen besluit) en uit de toegezonden informatie blijkt dat dit voornemen is afgestemd met de gemeenteraad. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van de regels uit de Verordening ruimte 2014 is hiervoor een ontheffingsverzoek ingediend.

Ontheffingscriteria

In artikel 3.2, lid 1 van de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen van de regels van de verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de, met die regels te dienen provinciale belangen.

Beoordeling van het verzoek

Locatie

De voorgenomen locatie is gelegen in Lisse. Het betreft het fabrieksterrein van de voormalige fabriek 'Elka'. Het terrein is niet meer in gebruik. Een deel van de bebouwing is afgebroken, een deel is nog aanwezig, maar verkeert in slechte staat. De locatie ligt tussen de



Afbeelding 1: huidige situatie op het Elka-terrein

Grevelingstraat aan de oostzijde en het water van de Greveling aan de westzijde. De begrenzing aan de noord- en zuidzijde wordt gevormd door bestaande bebouwing. De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven met een rood kader in afbeelding 3.



Afbeelding 2: Impressie nieuwe invulling Elka-terrein

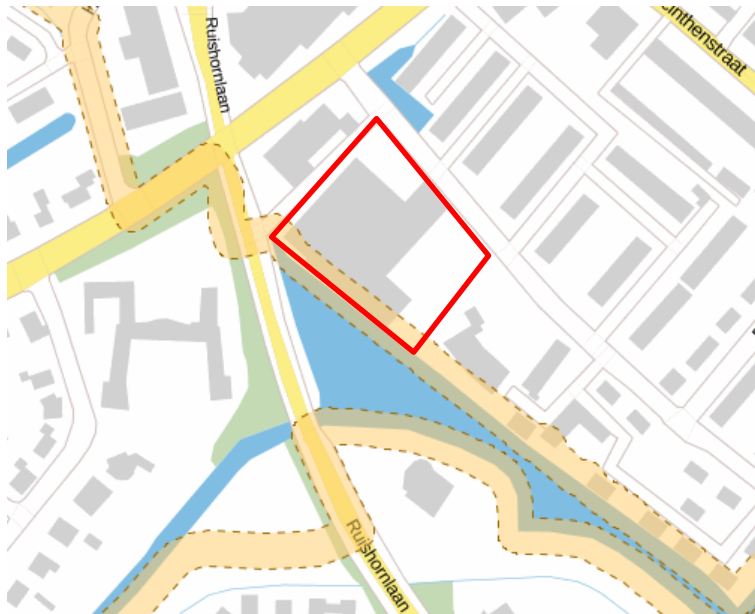
De gemeente beoogt de ontwikkeling van een nieuw bouwplan op deze locatie. De voormalige fabrieksbebouwing zal worden gesloopt en worden vervangen door 14 eengezinswoningen en 26 appartementen. Daarbij zal er een havenkom worden gerealiseerd met 40 ligplekken voor boten. Deze ligplekken horen bij de woningen, er is geen sprake van een passantenhaven. Het water van de Greveling wordt nu begrensd door een regionale waterkering. De ligging van deze kering is als zodanig opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Door de aanleg van de haven zal de waterkering op een andere plek moeten komen te liggen. Dit leidt echter niet tot een verslechtering van de waterveiligheid. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft geen bezwaar tegen het verleggen van de waterkering en heeft hier reeds een watervergunning voor afgegeven. Deze is sinds 7 december 2016 onherroepelijk. Het opheffen van de waterkering op de huidige locatie is echter nog wel in strijd met regels uit de Verordening ruimte 2014, waarin de ligging van regionale waterkeringen zijn vastgelegd.

Bijzondere omstandigheden

De bijzondere omstandigheid ligt hier in het feit dat hoewel er formeel sprake is van strijdigheid met de verordening ruimte, er door de verlegging van de waterkering geen strijd is met provinciale belangen. Ook in de nieuwe situatie is het provinciale belang waterveiligheid voldoende geborgd.

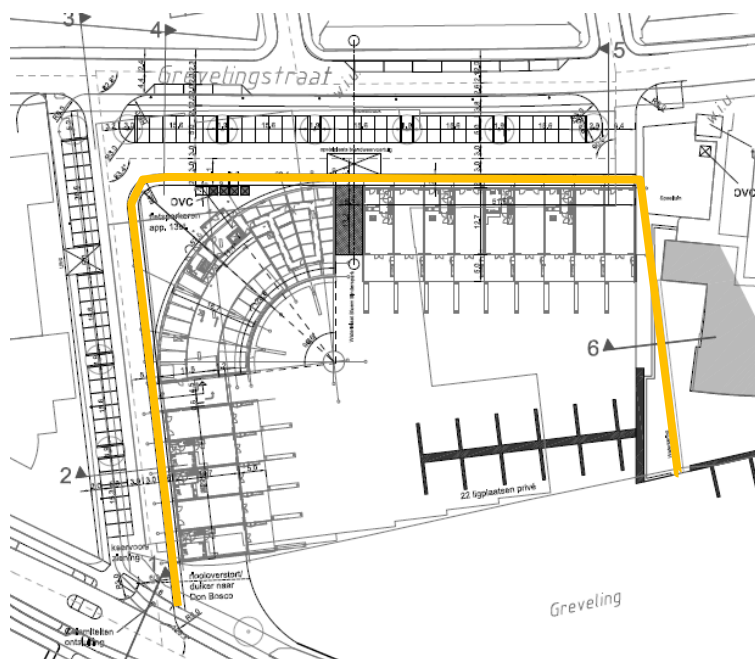
Belangenafweging

In de Verordening ruimte 2014 is de ligging van de regionale waterkeringen vastgelegd. Artikel 2.4.2 van de Verordening ruimte 2014 schrijft voor: 'Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 waterveiligheid bestemt die waterkering als zodanig'. Ook de bijbehorende beschermingszone dient als zodanig te worden bestemd (artikel 2.4.2 lid 2).



Afbeelding 3: fragment van kaart 11 waterveiligheid uit de verordening ruimte. Gele zones geven de ligging van de waterkeringen aan. Het plangebied is rood gemarkeerd.

Het plan voor het Elka-terrein voorziet in de verplaatsing van een waterkering. De kering op de huidige plek zal daarmee komen te vervallen. Omdat er dan niet meer een waterkering aanwezig is op een locatie waar dat volgens de kaart uit de verordening wel zo zou moeten zijn, is er strijd met de Verordening ruimte. De verordening voorziet niet in flexibiliteitsbepalingen ten behoeve van de verplaatsing van waterkeringen.



Afbeelding 4: Nieuwe invulling van het Elka-terrein. De gele lijn geeft de nieuwe ligging van de waterkering aan.

Aangezien er echter geen sprake is van de opheffing van de waterkering, maar slechts de verlegging naar een andere locatie, is er geen sprake van een verslechtering van de waterveiligheid. Inhoudelijk is de verlegging van de waterkering niet strijdig met provinciale doelen. Na verlening van de ontheffing zal ook de kaart regionale keringen bij de Waterverordening Rijnland aangepast worden.

Ruimtelijke kwaliteit

In verband met deze belangenafweging is het voornemen ook beoordeeld op de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Het plan voorziet in de herontwikkeling van de locatie van de oude vervallen kistenfabriek Elka. Dit is een van de laatste delen van de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Greveling in het kader van het Masterplan Greveling uit 2001. Het doel van dit masterplan was het transformeren van het voormalig bedrijventerrein tot een aantrekkelijk woongebied, waardoor ook het leefmilieu en de woonomgeving van de omliggende woongebieden zou verbeteren. De ontwikkeling van het Elka-terrein past in deze doelstelling en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling past binnen de richtpunten van de kwaliteitskaart en past daarmee in het provinciale ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Conclusie

Op grond van het voorgaande hebben wij vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de criteria van de verordening en voor verlening van een ontheffing in aanmerking komt.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Gelet op het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening;

BESLUITEN:

1. De gevraagde ontheffing van artikel 2.4.2 lid 1 en 2 van de Verordening ruimte 2014 voor de verlegging van de waterkering (conform de door het Hoogheemraadschap van Rijnland afgegeven watervergunning V64069) ten behoeve van plan Elka in Lisse, te verlenen;
2. Dit besluit door middel van bijgevoegde brief aan de gemeente toe te zenden.

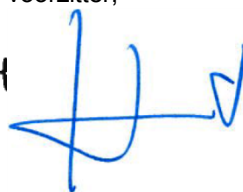
Den Haag,

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

Ontheffing in relatie tot het opvolgend ruimtelijk besluit

Tegen dit besluit staat op grond van artikel 8.3, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening thans geen beroep open. Wel kan daaromtrent in het kader van de procedure voor het opvolgend ruimtelijk besluit een zienswijze naar voren worden gebracht respectievelijk beroep worden ingesteld.

Verlening van de ontheffing sluit overigens niet uit dat de provincie te zijner tijd een reactie zal geven op het opvolgend ruimtelijk besluit. Er kunnen in het kader van de planbeoordeling aspecten naar voren komen die daartoe aanleiding geven.



Leden van Gedeputeerde Staten
Postbus 200
2596 AW 'S-GRAVENHAGE

Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE LISSE

T 140252
E gemeente@lisse.nl
W lisse.nl

Datum 16 januari 2017

Uw kenmerk

Ons kenmerk D - 1865

Onderwerp aanvraag ontheffing Provinciale

Inlichtingen de heer René van der Straaten

Telefoonnummer 06-46090216

email r.vanderstraaten@hltsamen.nl

Bijlage(n) collegebesluit en-voorstel d.d. 20 december 2016

Geachte leden van Gedeputeerde Staten,

Graag wil ik hierbij namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lisse een ontheffing aanvragen van uw Verordening Ruimte¹. In deze brief wordt nader gemotiveerd de redenen waarom het college voor het planologisch mogelijk maken van het bouwplan Elka, gelegen aan de Grevelingstraat 8 te Lisse, een ontheffing aanvraagt. In deze brief lichten wij daarom kort het bouwplan Elka en de redenen waarom wij ontheffing vragen toe.

Masterplan Greveling

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

¹ Uit het bijgevoegde collegebesluit d.d. 20 december 2016 blijkt dat de aanvraag voor de ontheffing van de Verordening Ruimte voor de verlegging van de waterkering door ons college gemandateerd is aan de projectmanager.

Bouwplan Elka

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



Watergebonden woonmilieu met regionale aantekingskracht

Zoals uit het woningbehoefteonderzoek, dat uitgevoerd is in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking, blijkt, komt dit watergebonden woonmilieu, zowel in de gemeente Lisse als de Bollenstreek, nauwelijks voor, terwijl hier wel een grote behoefte aan is. Het bouwplan Elka is daardoor uniek. Het versterkt en verbreedt het aanbod van woonmilieus in zowel de gemeente Lisse als de Bollenstreek.

Planologische procedure

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Meerzicht' (vastgesteld op 8 december 1976 en goedgekeurd op 13 april 1977) heeft het projectgebied de bestemming 'bedrijven'. Het bouwplan Elka past niet binnen deze vigerende bestemming. Een bestemmingsplanherziening is dus noodzakelijk. Om het bouwplan Elka mogelijk te maken, moet een waterkom worden gegraven en de regionale waterkering worden verlegd. Voor deze verlegging van de waterkering is een ontheffing van de Verordening Ruimte noodzakelijk. De ontheffing wordt gevraagd voor artikel 2.4.2 Regionale waterkeringen van de Verordening Ruimte. Na verlening van de ontheffing zullen wij het ontwerpbestemmingsplan Elka in procedure brengen.

Vooroverleg

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

Wij vertrouwen erop dat wij middels deze brief voldoende onderbouwd hebben, waarom wij een ontheffing van de Verordening Ruimte aanvragen.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

De heer drs. R.P.J. van der Straaten
Projectmanager
Unit Planvorming