

Besluit van College van burgemeester en wethouders Lisse

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-17-001205/Ter visie legging van zowel het ontwerpbestemmingsplan Elka als het ontwerpbesluit op de omgevingsaanvraag alsmede het ontwerpbesluit hogere waarden
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-17-001205/D - 143493
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Mevr. J.M.P. van der Laan, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Lisse d.d. 27 nov 2018

Toelichting besluit

Wij stellen voor

1. In te stemmen met de aangepaste (inspraak)reactienota d.d. 16-10-2018
2. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Elka-terrein met identificatiecode NL.IMRO.0553.bpdorp2010elka-ON01
3. In te stemmen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning
4. Kennis te nemen van het ontwerpbesluit hogere waarden
5. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Elka, het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden, met toepassing van de coördinatieregeling en de Crisis- en herstelwet.
6. In te stemmen met het informeren van omwonenden, omliggende bedrijven, indieners van een inspraakreactie en de gemeenteraad middels in bijlagen 5, 6 en 7 opgenomen brieven én deze brieven door wethouder Jeanet van der Laan namens het college van burgemeester en wethouders te laten ondertekenen.

Samenvatting

Het bouwplan Elka omvat 26 appartementen, 14 eengezinswoningen, een waterkom met 40 ligplaatsen voor boten, een landtong en een recreatieve verblijfplaats voor omwonenden. Op 28 februari 2013 heeft de

gemeenteraad ingestemd met de stedenbouwkundige invulling voor het Elka-terrein. Daarnaast is destijds door de gemeenteraad de bereidheid uitgesproken om het geldende bestemmingsplan te herzien. Met dit voorstel geven wij hier uitvoering aan.

Begin 2017 is bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan een inspraakprocedure gevolgd. Er zijn toen 31 inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van de reacties zijn in het project extra speelvoorzieningen opgenomen en wordt een openbare toegangsplek aan het water voorzien. Daarnaast is besloten om het bouwverkeer niet over de Grevelingstraat, maar zoveel mogelijk via de Ruishornlaan te laten verlopen.

Op 22 februari 2018 besloot de gemeenteraad bij amendement om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het realiseren van een (half)verdiepte parkeergarage, het verplaatsen van het appartementengebouw en het openbaar toegankelijk maken van de landtong. Op 13 september 2018 zijn de resultaten van het onderzoek gepresenteerd in de raadscommissie R&I. Op basis van deze onderzoeken is het plan ongewijzigd gebleven.

Inleiding

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

Ter voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is een inspraakprocedure gevolgd. In het voorstel wordt toegelicht hoe we met deze reacties zijn omgegaan. Daarnaast wordt nader toegelicht waarom wordt geadviseerd om het bouwplan Elka planologisch mogelijk te maken.

De grondslagen van de voorliggende besluit is gelegen in onderstaande genomen college- en raadsbesluiten:

- Raadsbesluit d.d. 28 februari 2013, waarin de gemeenteraad instemt met de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke invulling van het Elka terrein volgens het gepresenteerde herontwikkelingsplan van projectontwikkelaar Adriaan van Erk en de bereidheid uitspreekt om het bestemmingsplan

te herzien om het project Elka mogelijk te maken.

- Collegebesluit d.d. 30 januari 2018, waarin u instemt met het toepassen van de coördinatie­regeling en de Crisis- en herstelwet.
- Raadsbesluit d.d. 22 februari 2018, waarin de gemeenteraad besluit dat er voor het plan Elka geen milieu-effect-rapportage benodigd is, en waarin het college is verzocht verder onderzoek te doen naar een (half)verdiepte parkeergarage, de positionering van het appartementsgebouw en het wel/niet openbaar maken van de landtong.

Wat willen we bereiken

Het oude bedrijventerrein Elka transformeren tot een aantrekkelijk woongebied conform het Masterplan Greveling.

Waarom nemen we dit besluit: argumenten

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

Naar aanleiding van de inspraakreacties hadden de ontwikkelaar en de gemeente reeds besloten om bij het project extra speelvoorzieningen voor jonge kinderen te realiseren. Ten opzichte van de behandeling van de reactienota op 22 februari 2018 hebben wij naar aanleiding van de aanvullende onderzoeken en doorontwikkeling van het plan, het plan op enkele punten aangevuld. Zo zijn de onderzoeksresultaten van het raadsamendement verwerkt en zijn onze toezeggingen om de verkeersveiligheid tijdens de bouw van het project te vergroten met Adriaan van Erk en de realisatie van de recreatieve verblijfplaats geconcretiseerd.

Hieronder beschrijven wij de vijf meest genoemde bezwaren tegen het bouwplan en hoe wij de inspraakreacties hebben verwerkt:

- *De hoogte van het appartementengebouw; In het Masterplan Greveling 2001 is opgenomen dat op de locatie Elka een landmark moet worden gerealiseerd. Met*

het appartementengebouw wordt hier invulling aangegeven. In het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken opgenomen waaruit blijkt dat de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving niet wordt aangetast. Daarnaast is op verzoek van de gemeenteraad onderzocht of de bouwhoogte kan worden verlaagd. De uitkomst van de studie is dat aanpassing uitsluitend mogelijk is door ingrijpende aanpassing van het huidige ontwerp, hetgeen leidt tot hoge kosten voor de ontwikkelaar. Deze aanpassing is niet realistisch gezien de financiële gevolgen.

- *De schaduwwerking voor de directe woonomgeving;* In opdracht van de ontwikkelaar is door SRO een studie uitgevoerd naar de schaduwwerking. Omdat bewoners de uitkomsten van deze studie niet vertrouwden is een second opinion uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de uitkomsten van de SRO-studie juist zijn. De schaduwoverlast voor de directe woonomgeving is gering.
- *Het ontbreken van een openbare toegang tot het water;* Met de realisatie van een recreatieve verblijfplaats aan de Ruishornlaan wordt invulling gegeven aan deze wens. De verblijfplaats ligt op korte loopafstand van omwonenden. In samenspraak met de (inmiddels opgeheven) Participatiegroep en de VvE Scheepmakerskade is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld voor de realisatie van een recreatieve verblijfplaats aan de Ruishornlaan. Op basis van dit PvE heeft de ontwikkelaar twee varianten uitgewerkt. Bewoners van Bloembinderspark en de VvE Scheepmakerskade kunnen vanaf 5 december 2018 tot en met 16 januari 2019 hun keuze tussen deze varianten kenbaar maken. De variant met de meeste stemmen zal door de ontwikkelaar worden gerealiseerd.
- *De verkeersveiligheid;* Hier wordt invulling aangegeven door bij de herinrichting van de Grevelingstraat te zorgen voor een verkeersveilige inrichting en oversteek tussen Bloembinderspark en de speelvoorziening aan de Scheepmakerskade.
- Daarnaast hebben wij in samenspraak met het Hoogheemraadschap en Adriaan van Erk afgesproken dat het (groot) bouwverkeer zoveel als mogelijk vanuit de Ruishornlaan via een dam over de Greveling rijdt. Hierdoor wordt de

Grevelingstraat zoveel mogelijk gemeden.

- *Het aantal voorziene parkeerplaatsen. Naar aanleiding van dit bezwaar is door de Groot Volker onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal voorziene parkeerplaatsen toereikend is.*

Voor een volledige afweging en een antwoord op alle reacties verwijzen wij naar de reactie op de (inspraak)reactienota.

2. Instemming met het ontwerpbestemmingsplan Elka-terrein geeft uitvoering aan het raadsbesluit d.d. 28 februari 2013.

Met het voorliggende voorstel geven wij uitvoering aan het raadsbesluit van 28 februari 2013. Het plan uit 2013 is op enkele punten gewijzigd waaronder de bouwhoogte. Op basis van nadere onderzoeken blijkt dat de gevolgen van de doorgevoerde wijzigingen in het plan tussen 2013 en 2017 vergelijkbaar zijn. Bij de behandeling van het concept ontwerpbestemmingsplan in de gemeenteraad d.d. 22 februari 2018 waren enkele onderzoeken nog niet gereed en/of door ons goedgekeurd. Inmiddels zijn alle onderzoeken goedgekeurd. De onderzoeksresultaten leiden niet tot wezenlijke wijzigingen. Wel blijkt dat een deel van het terrein dusdanig vervuild is dat dit gesaneerd moet worden. Om deze reden wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat Adriaan van Erk een saneringsplan opstelt en voorafgaand aan de bouw de gronden saneert.

Een deel van de omwonenden, hoofdzakelijk afkomstig uit Bloembinderspark, vreest dat het bouwplan Elka negatieve gevolgen zal hebben voor de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt echter dat deze kwaliteit gehandhaaft blijft. De bewoners van de VVE Scheepmakerskade hebben zich positief uitgesproken over het bouwplan.

Met de realisatie van het bouwplan wordt de oude, half ingestorte, kistenfabriek vervangen door een aantrekkelijk woongebied conform het Masterplan Greveling 2001.

Er is een grote behoefte aan woningen aan het water. Dit blijkt uit het feit dat er inmiddels meer dan 300 potentiële kopers zich gemeld hebben voor dit project. Bovendien worden door de tervisielegging de gemaakte afspraken met Adriaan van Erk nagekomen uit de anterieure overeenkomst en allonge. Om bovenstaande redenen wordt geadviseerd uitvoering te geven aan het raadsbesluit d.d. 28 februari 2013 en het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

3. Het ontwerpbesluit op de aanvraag

omgevingsvergunning is onderdeel van het coördinatiebesluit.

Op 30 januari 2018 heeft u besloten om gebruik te maken van de coördinatieregeling en gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage te leggen. Het ontwerpbesluit is door ons getoetst. Ten opzichte van het ontwerpbesluit dat op 22 februari 2018 in de gemeenteraad is besproken, zijn er twee belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Het bouwveiligheidsplan is toegevoegd (zie ook ad 1 onder d). Daarnaast is op basis van het aanvullend bodemonderzoek de voorwaardelijke verplichting voor Adriaan van Erk opgenomen, dat deze een saneringsplan opstelt en uitvoert.

4. Het ontwerpbesluit hogere waarden maakt onderdeel uit van het coördinatiebesluit en is genomen door de Omgevingsdienst West-Holland.

Op 30 januari 2018 heeft u besloten om gebruik te maken van de coördinatieregeling en gelijktijdig met het bestemmingsplan, het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage te leggen. De geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen aan de Grevelingstraat blijft onder de maximaal toelaatbare waarde van 63dB. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het bevoegd gezag voor het vaststellen van een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is het college. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de Omgevingsdienst West-Holland. Ten opzichte van de gemeenteraadsbehandeling op 22 februari 2018 is dit ontwerpbesluit ongewijzigd.

5.1 Dit is een wettelijke vereiste.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis en herstelwet moet het ontwerp van het vast te stellen bestemmingsplan conform afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

5.2 Door gebruik te maken van het coördinatiebesluit en de Crisis- en herstelwet wordt de procedure vereenvoudigd en versneld.

Op 25 januari 2018 heeft u besloten om het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden met toepassing van het coördinatiebesluit en de Crisis- en herstelwet ter inzage te

leggen. Hierdoor wordt onder andere de procedure gebundeld tot één procedure en wordt de beroepsprocedure na vaststelling ineens behandeld door de Raad van State. Tevens geldt een kortere behandelperiode door de Raad van State. Zij doen uitspraak binnen zes maanden in plaats van binnen één jaar.

Ad 6.1 Met verzending van de brieven aan betrokkenen, voordat het besluit openbaar wordt gemaakt, voorkomen wij dat de betrokkenen overvallen worden door uw besluit.

Met de in de bijlage opgenomen brieven informeren wij de omwonenden, de omliggende bedrijven, de indieners van een inspraakreactie, de bewonersgroepen en de gemeenteraad. Geadviseerd wordt om embargo te leggen op het besluit tot aan het moment dat alle betrokkenen (29 november 2018) door u middels bijgevoegde brieven zijn geïnformeerd. Op deze manier voorkomt u dat betrokkenen zich overvallen voelen door uw besluit.

-

Ad 6.2 Op deze wijze blijft de gemeenteraad betrokken bij het proces

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het is daarom van belang hen te informeren over de stand van zaken.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen

1a) Mogelijk zal een deel van de indieners van een inspraakreactie een zienswijze indienen.

Doordat we niet aan alle inspraakreacties en daarin geformuleerde bezwaren tegemoetkomen, bestaat de kans dat indieners in de volgende fase een zienswijze gaan indienen.

1b) Een deel van de omwonenden houdt bezwaar tegen het bouwplan.

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan diverse onderzoeken opgenomen waaruit 'feitelijk' blijkt dat de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving niet wordt aangetast. Uit de gesprekken van de projectleider met diverse omwonenden blijkt, dat een deel van de omwonenden het gevoel heeft/behoudt dat de bouwhoogte en de ligging van het appartementencomplex dusdanig nabij is dat de uitkosten van de onderzoeken niet correct kunnen zijn. Deze perceptie kan niet worden weggenomen, maar wordt niet onderschreven door de onderzoeken

1c) Bewoners zijn van mening dat in het voortraject procedurefouten zijn gemaakt.

De opgeheven Participatiegroep Elka is van mening dat de gemeente in 2013 procedurefouten heeft gemaakt. Dit omdat bewoners niet vooraf actief geïnformeerd en betrokken zijn bij de planontwikkeling, maar pas na het raadsbesluit d.d. 28 februari 2013 en ondertekening van de anterieure overeenkomst d.d. 26 maart 2013. Door deze proceskeuze is, gezien de juridische positie van de gemeenteraad, er voor bewoners in de praktijk nauwelijks meer ruimte geweest om het plan aan te passen aan bewonerswensen. Bewoners hebben hierdoor een 'mosterd-na-de-maaltijd'-gevoel. De communicatie en de besluitvorming was juridisch gezien juist. Het paste bij het toen geldende gemeentelijke beleid en deze wijze van handelen was bovendien gebruikelijk bij de projecten. Desondanks zouden wij anno 2018 gezien de aard en de ligging van het bouwplan de communicatie met omwonenden anders hebben ingestoken door vooraf contact op te nemen met omwonenden.

Wat kost het

In de begroting is rekening gehouden met de kosten van deze planologische procedures. Zoals in de Projectenboeken van maart en november 2018 aan u is gemeld, kent het project Elka vanwege de maatschappelijke en politieke gevoeligheid een hoog risicoprofiel. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat door de intensieve communicatie met bewoners en de verwerking van de inspraakreacties in het ontwerpbestemmingsplan deze risico's dusdanig zijn afgenomen dat het geraamde gemeentelijke budget afdoende is. Het risico bestaat dat de maatschappelijke weerstand tegen het bestemmingsplan hoog blijft, omdat bewoners de bouwhoogte van het appartementencomplex te hoog blijven vinden. Met de kosten van een juridisch beroep bij de Raad van State is nog geen rekening gehouden. Zoals opgenomen in de gesloten anterieure overeenkomst en allonge liggen, met uitzondering van het uitbaggeren van de Greveling, alle kosten en risico's bij de ontwikkelaar. Ook het risico op planschade ligt bij hen. Het uitbaggeren van de Greveling tot 1,5 meter diepte zal opgenomen worden in het gemeentelijk baggerplan.

Aanpak, uitvoering en participatie

Er is de afgelopen maanden intensief (persoonlijk) contact geweest met vertegenwoordigers van de Participatiegroep,

de Vereniging van Eigenaren van appartementencomplex De Grevelij en de Vleeswarenfabriek Persoon. De Participatiegroep is opgeheven. Met de secretaris van de Participatiegroep is afgesproken dat dit contact wordt overgenomen door de Bewonersvereniging Bloembinderspark.

Na besluitvorming starten wij de officiële in de Wro geregelde planologische procedure. Dit betekent dat wij alle ontwerpbesluiten gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen en een ieder een zienswijze kan indienen. De beantwoording van de zienswijzen wordt middels een reactienota door het college bij de vaststelling van het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bij het ter visie leggen van de ontwerpbesluiten worden degenen die een inspraakreactie hebben ingediend, de vertegenwoordigers van de bewonersgroepen en de Vleeswarenfabriek Persoon persoonlijk schriftelijk geïnformeerd. Ook krijgen alle omwonenden in een straal van 250 meter rond het bouwplan een brief. Daarnaast wordt de terinzagelegging aangekondigd via de website van de gemeente, de Staatscourant en het LisserNieuws. Tevens wordt er een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Het plan Elka ligt heel gevoelig in de buurt. Dit maakt dat de communicatie intensief. De communicatie verloopt goed, hetgeen wij ook terug horen in de gesprekken met bewonersgroepen. De projectleider houdt de contactpersonen van deze groepen persoonlijk op de hoogte van de voortgang van het proces. Dit neemt niet weg dat de spanning tussen de bezwaren vanuit de buurt en de uitvoering van dit besluit voelbaar zal zijn in de contacten.

Website/Persbericht

Zie hiervoor bijlage 11 bij het voorstel.

Duurzaamheid

In het bouwplan Elka worden diverse duurzaamheidsmaatregelen getroffen. Door het graven van de waterkom draagt het bouwplan bij aan verbetering van de waterkwaliteit en levert het bouwplan een grotere opvangcapaciteit op voor regen (oppervlakte)water. De eengezinswoningen worden onder meer standaard voorzien van zonnepanelen op het platte dak, een hoogwaardig rendement verwarmingsketel, een balansventilator met Warmte Terug Win unit, isolatieglas (HR++), vloerverwarming en zij worden op een hoog niveau geïsoleerd. De 14 eengezinswoningen krijgen in de basis een gasaansluiting, echter kunnen kopers van de woningen optioneel kiezen voor een gasloze woning (warmtepomp met de bodem als warmtebron). Op het

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

Aangezien de omgevingsvergunning reeds op 22 december 2016 door de ontwikkelaar is ingediend, geldt de wettelijke verplichting om nieuwbouwwoningen niet meer te voorzien van een gasaansluiting niet voor dit project.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeenteraad van Lisse.

Urgentie

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

Evaluatie

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

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Reactienota versie 16 oktober 2018
 - 2.1 Toelichting ontwerpbestemmingsplan Elka
 - 2.2 Regels ontwerpbestemmingsplan Elka
 - 2.3 Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Elka
 - 2.4 Bijlagen toelichting bestemmingsplan Elka
 - 2.5 Stedenbouwkundig Matenplan Elka
3. Ontwerpbesluit hogere waarden
4. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
5. Brief gericht aan omwonenden
6. Brief gericht aan indieners inspraakreactie / vertegenwoordigers bewonersgroepen en Vleeswarenfabriek Persoon
7. Raadsbrief
8. Ontwerpen recreatieve verblijfplaats Ruishornlaan
9. Bouwveiligheidsplan
10. Wettelijke publicaties in Staatscourant en Lissernieuws

11. Persbericht/Webbericht