

## Raadsvoorstel Besluitvormend

### Vaststelling bestemmingsplan Elka

---

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z19082662  
datum voorstel: 1 mei 2019  
datum collegevergadering: 21 mei 2019  
datum raadsvergadering: 20 juni 2019  
agendapunt: 8  
portefeuillehouder: Mevr. J.M.P. Van der Laan  
behandelend ambtenaar: René van der Straaten  
e-mailadres: r.vanderstraaten@hltsamen.nl

---

#### Wij stellen voor:

1. De in bijlage 1.2 opgenomen Reactienota zienswijzen Elka, waarmee de zeven zienswijzen beantwoord worden, vast te stellen.
  2. Het bestemmingsplan Elka met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.bpdorp2010elka-Vax1 gewijzigd vast te stellen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan met in achtneming van de Reactienota zienswijzen Elka.
  3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
  4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland hiermee akkoord zijn.
- 

#### Inleiding

Het bouwplan Elka omvat 26 appartementen, 14 eengezinswoningen, een waterkom met 40 ligplaatsen voor boten, een steiger 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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 5 december 2018 tot en met 15 januari 2019 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze in te dienen. Door een uitgebreid communicatietraject zijn hierop slechts zeven zienswijzen

ingediend ten opzichte van de eerder ingediende 31 inspraakreacties. In de reactienota zienswijzen worden deze zeven zienswijzen beantwoord.

Met dit voorstel verzoeken wij u tot vaststelling van het bestemmingsplan. Naast het vaststellen van het bestemmingsplan zal ook een hogere waarden besluit moeten worden genomen. Het besluit hogere waarden is door het college gedelegeerd aan de Omgevingsdienst West-Holland. Dit besluit is genomen op 9 mei 2019, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt door het college de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

### **Bestaand kader en context**

De grondslagen van de voorliggende besluiten zijn gelegen in onderstaande genomen college- en raadsbesluiten:

- Masterplan Greveling 2001, waarin de transformatie van bedrijven naar woningbouw wordt voorgesteld.
- 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 ten aanzien van het toepassen van de coördinatieregeling voor de bestemmingsplanherziening, de omgevingsvergunning bouwen en het hogere waarden besluit. Daarnaast het van rechtswege van toepassing zijn van 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.
- Collegebesluit d.d. 27 november 2018, waarmee het ontwerpbestemmingplan, en de ontwerpbesluiten hogere waarden en op de omgevingsvergunning in procedure worden gebracht.

### **Beoogd effect**

Doel van dit voorstel is om de realisatie van 40 woningen mogelijk te maken op de locatie van de voormalige Elka-kistenfabriek aan de Grevelingstraat.

### **Argumenten**

*1 . Met de Reactienota zienswijzen Elka hebben wij de zeven ingediende zienswijzen beantwoord.*

De ontwerpbesluiten hebben vanaf woensdag 5 december 2018 tot en met 15 januari 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend, zie bijlage 1.1. De zienswijzen zijn voorzien van een antwoord. Dit is opgenomen in de Reactienota zienswijzen Elka, zie bijlage 1.2.

*2.1 De zeven zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan (en de omgevingsvergunning) op enkele punten aan te passen. Ook zijn er ambtshalve een paar wijzigingen aangebracht.*

De Reactienota zienswijzen Elka bevat een overzicht van alle wijzigingen. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.3

*2.2 Met de vaststelling van het bestemmingsplan Elka-terrein geeft u uitvoering aan het raadsbesluit d.d. 28 februari 2013.*

Met het voorliggende voorstel geeft u uitvoering aan het raadsbesluit van 28 februari 2013 en komt u de door u gedane toezeggingen na.

*2.3 Voor de transformatie van bedrijven naar woningbouw is in 2001 het Masterplan Greveling opgesteld.*

Het voornemen is om conform het Masterplan gefaseerd woningen te realiseren. Deze woningen zijn niet mogelijk in het huidige bestemmingsplan Meerzicht. Om de woningen mogelijk te maken moest een planologische procedure worden gestart. Bijgevoegd bestemmingsplan biedt de juridische en planologische regeling voor de ontwikkeling van de woningen van de eerste fase aan de Grevelingstraat in Lisse. Het bestemmingsplan voldoet aan al het vigerende beleid. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om dit bouwplan te kunnen bouwen.

*2.4 Verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn in opdracht van initiatiefnemer uitgezocht en leveren geen belemmeringen op voor het plan en voor de omgeving.*

Deze aspecten (zoals bodem, archeologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid, wegverkeerslawaai, natuurwaarden) zijn verantwoord in de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan.

*2.5 Het plan voorziet in duurzaam ruimtegebruik*

Door het benutten van ruimte in bestaand dorpsgebied (intensivering) en het vervangen van oude bedrijfsbebouwing door nieuwbouw, die beter voldoet aan de eisen van de tijd en voorziet in een actuele woonbehoefte wordt voorzien in een duurzaam ruimte gebruik.

*2.6 Het plan voorziet in een woningbouwbehoefte.*

Uit het uitgevoerde marktonderzoek blijkt dat het watergebonden woonmilieu in Lisse nagenoeg ontbreekt. Met het bouwplan wordt daar invulling aangegeven. In het voortraject hebben zich 800 potentiële kopers gemeld. 16 van de 40 woningen zijn inmiddels onder optie verkocht.

*2.7 Het plan leidt tot een goede ruimtelijke ordening en kwaliteit van de leefomgeving.*

Gelet op bovenstaande leidt vaststelling van het bestemmingsplan tot een goede ruimtelijke ordening en kwaliteit van leefomgeving.

*3. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst.*

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Om deze reden hoeft op grond van artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

*4. Om de doorlooptijd te versnellen dient bij Gedupeerde Staten een verzoek te worden ingediend om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.*

Indien uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, mag het besluit tot vaststelling op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet op de ruimtelijke ordening pas zes weken na de datum van vaststelling bekend worden gemaakt, ook als er geen provinciale belangen in het geding zijn. In deze periode kan Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing geven met betrekking tot de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. De bekendmaking kan alleen eerder worden gedaan, indien hiervoor toestemming wordt gegeven. Om de doorlooptijd te versnellen wordt Gedeputeerde Staten expliciet verzocht om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren en bekend te maken. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit.

### **Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen (nadelen en risico's)**

*1a) Mogelijk dienen belanghebbende beroep in bij de Raad van State.*

Doordat we niet aan alle zienswijzen en de daarin geformuleerde bezwaren tegemoetkomen, bestaat de kans dat indieners in de volgende fase beroep aantekenen bij de Raad van State. Uit de diverse onderzoeken komt echter naar voren dat 'feitelijk' 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 uitkomsten van de onderzoeken niet correct kunnen zijn. Deze perceptie kan niet worden weggenomen, maar wordt niet onderschreven door de onderzoeken

*1b) Bewoners zijn van mening dat het voortraject niet zorgvuldig is doorlopen.*

Een deel van de indieners van een zienswijzen is van mening dat de gemeente in 2013 niet zorgvuldig heeft gehandeld. 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. 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 ingestoken door voor ter visie legging contact op te nemen met omwonenden.

*1c) Indieners van een zienswijzen en de bewonersgroep Bloembinderspark zijn van mening dat de gemeenteraad de ontwikkelaar moet dwingen tot de realisatie van een alternatief plan met een lagere bouwhoogte.*

De indieners van de zienswijzen, de bewonersgroep Bloembinderspark en de voormalige participatiegroep Elka hebben diverse alternatieve plannen voorgesteld. Zij zijn van mening dat de gemeenteraad de ontwikkelaar Adriaan van Erk moet dwingen tot de bouw van één van deze alternatieve plannen met een lagere bouwhoogte. De alternatieve plannen zijn door ons voorgelegd aan Adriaan van Erk die heeft aangegeven hieraan geen

medewerking te willen verlenen. De gemeenteraad zou dit kunnen afdwingen, maar zo blijkt uit de door ons uitgevoerde juridische analyse, moet Adriaan van Erk voor de financiële gevolgen van de planwijzigingen worden gecompenseerd. Deze juridische analyse is beoordeeld door Pot Jonker Advocaten. Pot Jonker advocaten heeft geoordeeld dat deze analyse juist is.

### **Wat kost het?**

In de begroting is rekening gehouden met de kosten van deze planologische procedures. Zoals in de Projectenboeken van maart 2018, november 2018 en april 2019 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 zienswijzen in het bestemmingsplan 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 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 wordt opgenomen in het gemeentelijk baggerplan.

### **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.

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

Op 22 april 2013 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij ook de bewoners van Bloembinderspark, waaronder de indieners van de zienswijzen schriftelijk zijn uitgenodigd. Destijds hebben naar aanleiding van deze bijeenkomst 7 omwonenden een reactie gegeven op het bouwplan. De indieners van de zienswijzen hebben echter geen reactie achtergelaten. Ook hebben ze destijds niet ingesproken bij een raadscommissie of raadsvergadering.

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 toegangspolek aan het water voorzien. Daarnaast is besloten om het bouwverkeer niet over de Grevelingstraat, maar zoveel mogelijk via de Ruishornlaan te laten verlopen.

Eind 2018 tot begin 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn slechts zeven zienswijzen ingediend ten opzichte van de eerder ingediende 31 inspraakreacties.

Gezien het aantal inspraakreacties ligt het plan Elka gevoelig in de buurt. Om deze reden wordt er intensief gecommuniceerd.

Er is de afgelopen maanden intensief (persoonlijk) contact geweest met vertegenwoordigers van de voormalige Participatiegroep / Bewonersgroep Bloembinderspark, de Vereniging van Eigenaren van appartementencomplex De Grevelij en de Vleeswarenfabriek Persoon. De Participatiegroep is inmiddels opgeheven, maar dit contact wordt overgenomen door de Bewonersvereniging Bloembinderspark. De bovengenoemde vertegenwoordigers en de indieners van de zienswijzen zijn door ons persoonlijk geïnformeerd over het genomen collegebesluit en dit voorliggende raadsvoorstel.

#### Planning

Met de Omgevingsdienst West-Holland is afgesproken dat zij in ieder geval voor de behandeling in de raadscommissie R&I het besluit hogere waarden zullen nemen. Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de overlegpartners en aan de initiatiefnemer Adriaan van Erk Daags na het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt door het college de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen verleend. Tegelijkertijd zal Gedeputeerde Staten van ons namens de gemeenteraad het schriftelijk verzoek ontvangen om het bestemmingsplan versneld te mogen publiceren. Zodra Gedeputeerde Staten ons hierover positief hebben bericht, zal het bestemmingsplan en de daarmee samenhangende twee besluiten tegelijkertijd worden bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Alle besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij RvS) openstaat voor belanghebbenden. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat belanghebbenden in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe/aanvullende beroepsgronden meer worden aangevoerd. In beginsel doet de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak.

#### **Hillegom-Lisse-Teylingen (H LT)**

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeenteraad van Lisse.

#### **Urgentie**

n.v.t.

#### **Evaluatie**

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Lisse,

gelezen het collegebesluit van 21 mei 2019,

gelet op artikel 108 van de gemeentewet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

### besluit:

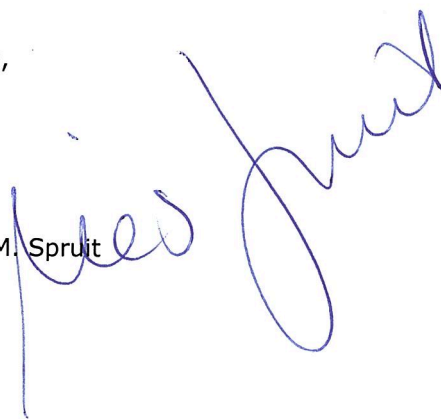
1. De in bijlage 1.2 opgenomen Reactienota zienswijzen Elka inclusief de voorgestelde wijziging op verzoek van roeivereniging IRIS, waarmee de zeven zienswijzen beantwoord worden, vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Elka met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.bpdorp2010elka-Vax1 gewijzigd inclusief de voorgestelde wijziging op verzoek van roeivereniging IRIS; vast te stellen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan met in achtneming van de Reactienota zienswijzen Elka.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. Het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling, indien Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland hiermee akkoord zijn.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 20 juni 2019,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger  
Griffier

Mevrouw A.W.M. Spruit  
voorzitter



Wij zijn van plan om een tussenevaluatie te doen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierover zullen wij u uiteraard informeren.

**Bijlagen en achtergrondinformatie**

- 1.1 De ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)
- 1.2 Reactienota zienswijzen Elka
- 1.3 Overzicht wijzigingen bestemmingsplan (en omgevingsvergunning)
- 2.1 Gewijzigd bestemmingsplan Elka (toelichting, planregels en verbeelding met bijbehorende bijlagen).