

Decos : W025924 / 1193  
Agendapunt : 3  
Besluitnummer : 10  
Vergadering : 28 februari 2013



Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan De Waterkanten

---

De raad van de gemeente Lisse;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 januari 2013, nr 25924/6289;

overwegende dat op 21 januari 2013 een Besluit hogere waarden door de Omgevingsdienst West Holland is afgegeven;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

**B e s l u i t :**

**I**

Met in achtnaam van de bij dit besluit behorende Nota Zienswijzen (gewijzigd) vast te stellen het bestemmingsplan De Waterkanten, vervat in het GML-bestand met de aanduiding NL.IMRO.bpdorpwaterkanten-vax1;

**II**

de zienswijzen genummerd 1 t/m 17 ontvankelijk en deels gegrond te verklaren en de zienswijze genummerd 18 kennelijk niet ontvankelijk te verklaren;

**III**

te bepalen dat de wijzigingen die voortvloeien uit gegrondverklaring van de zienswijzen luiden als volgt:

**A**

voor de langs de Ringvaart gesitueerde bouwvlakken met de bestemming woongebied en de goothoogte aanduiding 13.5 wordt een(absolute) bouwhoogte geïntroduceerd van 17 meter;

**B**

artikel 14, lid 1 (en alle verwijzingen daarnaar in de voorgaande artikelen) worden geschrapt;

**IV**

te bepalen dat de ambtshalve aanpassingen luiden als volgt:

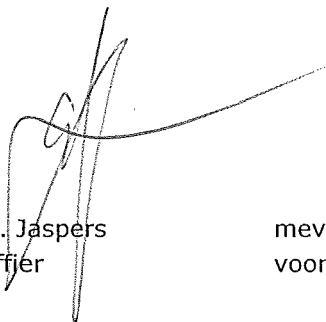
**A**

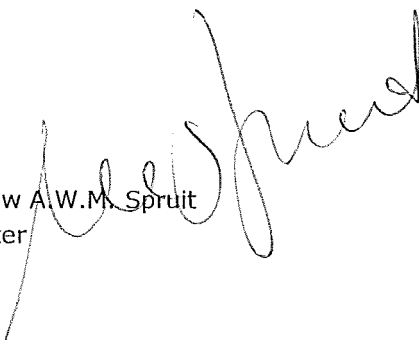
de bouwvlakken (op de verbeelding) langs de Ringvaart met de bestemming Woongebied en goothoogteaanduiding 13,5 meter, krijgen de goothoogteaanduiding: 15 meter;

B

Van de meest zuidelijke punt van het bestemmingsvlak met de aanduiding "Maatschappelijk" (op de verbeelding) wordt de hoek over een lengte langs weerszijden van die hoek met 7 meter afgeschuind/-gerond;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Lisse in zijn openbare vergadering van 28 februari 2013.

  
A.J. Jaspers  
griffier

  
mevrouw A.W.M. Spruit  
voorzitter

**W 25924 Behoort bij raadsbesluit van 28 februari 2013 nr. W025924/1193  
(agendapunt 3, besluit nr. 10) inzake vaststelling bestemmingsplan De Waterkanten.**

**Nota zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "De Waterkanten"**

*Inleiding.*

Door ABC-vastgoedgroep b.v. is een plan ontwikkeld dat voorziet in een herontwikkeling van het gebied dat wel wordt aangeduid als "het Sportlaangebied". Globaal omschreven betreft dit het gebied dat omvat: de locatie Fioretticollege inclusief het sportveld, de sporthal en het onbebouwde terrein daarnaast, het zwembad, het parkeerterrein, de tennishal, basisschool de Tweemaster, en tenslotte de flats en het omliggende terrein aan de Van Speykstraat. Hiertoe is een bestemmingsplan opgesteld genaamd "De Waterkanten".

Het bestemmingsplan is gericht op realisatie van het plan met de gelijke naam "De Waterkanten". Meer specifiek de in dit plan begrepen, gevarieerde woningbouw. Die nieuwbouw komt ter plaatse van een deel van de voornoemde, te slopen gebouwen. Deze woningbouw zal gefaseerd, over een reeks van jaren worden ontwikkeld. Het sportcomplex – hoewel ook deel uitmakend van het bestemmingsplan De Waterkanten – wordt overigens (net als het reeds in aanbouw zijnde Fioretticollege) gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan Dorp (1995).

De gewenste (woningbouw)ontwikkeling, in het gebied waar momenteel de sportvoorzieningen, verenigingsgebouwen en een basisschool zijn gevestigd, is in strijd met het geldende bestemmingsplan Dorp (uit 1995), zodat hiervoor een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. Dit gebeurt zoals gezegd voor het gehele gebied (inclusief dus ook het nieuwe sportcomplex en het Fioretticollege), teneinde hiermee een planologisch logisch begrensd gebied te vormen.

*Termijn en ontvankelijkheid.*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 26 oktober tot en met 6 december 2012 in het kader van de zienswijzeprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 17 reacties ingekomen (14 afkomstig van burgers/particulieren, één van een kanovereeniging en twee van overheidsinstanties) Eén reactie is buiten de termijn ( op 18 december) ingediend. Die reactie is op 30 december nog weer aangevuld.

*Leeswijzer.*

De zienswijzen van de burgers/particulieren concentreren zich – gelijk dat het geval was bij de inspraakprocedure - rond een beperkt aantal onderwerpen/thema's. In het hierna volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen per (deel)onderwerp samengevat. Achter elk (deel)onderwerp is (door middel van een nummer) aangegeven in welke inspraakreactie dit punt is aangehaald. De (deel) onderwerpen zijn vervolgens voorzien van een commentaar. Per (deel)onderwerp wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze(n) leidt (dan wel leiden) tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn door middel van een nummer geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar bij het gemeentehuis.

**Algemeen:**

Lisse stond/staat voor de opgaaf om het betrokken gebied te herontwikkelen. Een noodzakelijke herontwikkeling die wordt ingegeven door het feit dat – in veruit overwegende mate - de bebouwing die zich hier bevindt aan het einde van zijn levenscyclus is gekomen. Dit betreft in elk geval een aantal gebouwen met maatschappelijk functies zoals het Fioretticollege, het zwembad, de sporthal, maar zeker ook raakt dit de galerijflats van woningbouwvereniging Stek. Het gaat in al die gevallen om bebouwing daterend uit globaal de jaren '60 waarvoor sloop-nieuwbouw de enige verantwoorde keuze is. In iets mindere mate geldt

dit misschien voor de tennishal en de basisschool, maar voor de school is mede om andere redenen reeds voor nieuwbouw op een andere locatie geopteerd en ook de tennishal c.q. die functie wordt naar het sportpark verplaatst zodat in het sportlaangebied een aaneengesloten gebied voor herontwikkeling ontstaat/gaat ontstaan.

Het is voorts al bijna 2 decennia lang gemeentelijk beleid dat bij herstructurering gekeken wordt naar mogelijkheden om de bestaande ruimte te verdichten en te intensiveren (meervoudig grondgebruik). Dit beleid wordt weer ingegeven door rijks- maar vooral het provinciale beleid: binnen de Duin- en Bollenstreek geldt sinds de begin jaren '90 het zogenaamde "rode contourenbeleid". De mogelijkheden om stedelijke functies te accommoderen zijn hiermee beperkt door harde begrenzingen: de rode contouren. Op deze wijze is bereikt dat het landelijk gebied ook werkelijk landelijk gebied blijft en niet langzaam ten prooi valt aan oprukkende verstedelijking. Mogelijkheden om binnen de contouren de bestaande ruimte intensiever te gebruiken, moeten daarom steevast aangegrepen worden. Voorbeelden uit het min of meer recente verleden dat dit ook gebeurt zijn er legio (kop Kanaalstraat, Rozendaal, Nassaustaete, Blokhuis, De Madelief, De Oranjebuurt etc.). Die lijst zal langer worden. Dat voor dit herontwikkelingsgebied de mogelijkheden tot intensivering van het ruimtegebruik zijn aangegrepen past derhalve volledig in het lokale beleid. Het vormde zelfs een ontwikkelopgave. Onverlet deze opgaaf binnen de contouren, blijft er goede aandacht voor verantwoorde stedenbouw en beeldkwaliteit. Op deze plaats wil daarvoor kortheidshalve voor het plan de Waterkanten, verwezen worden naar het beeldkwaliteitsplan dat een onlosmakelijk, juridisch verankerd (door de raad vastgesteld) deel van de herontwikkeling vormt.

#### De zienswijzen samengevat en becommentarieerd.

Nr.	(deel)onderwerp	Komt voor in reactie	Commentaar	Voorstel aan raad tot aanpassing bij vaststelling
1	<b>De appartementengebouwen langs de Ringvaart en de woningbouw als geheel.</b>			
1a	Alleen goothoogte genoemd. Ontbreken maximale bouwhoogte/strijd gro. Ook nog 10% afwijking mogelijk.	1, 3,6,9,10, 11,14	Het komt weliswaar voor dat bestemmingsplannen alleen een goothoogte noemen. In dit geval is er in elk geval aanvullend nog het beeldkwaliteitsplan dat redelijk duidelijk en richting bepalend aangeeft wat verwacht kan worden. Niettemin wordt gedeeld dat het tevens noemen van een absolute bouwhoogte gewoon ondubbelzinnige duidelijkheid en zekerheid geeft. Om deze reden wil tegemoetgekomen worden aan dit punt.  <b>Het voorstel is om voor de</b>	ja

			<p><b>betrokken appartementengebouwen langs de Ringvaart een absolute bouwhoogte op de plankaart aan te geven van 17 meter.</b></p> <p>Het opnemen van een vrijstelling om (ook) geringe hoogteafwijkingen mogelijk te maken, zonder hiervoor een ingrijpende bestemmingsplanwijziging te moeten voeren, is een gebruikelijke methodiek. Die methodiek wordt hier dus ook toegepast.</p>	
1b	<p>Verzoek om van de appartementengebouwen langs de Ringvaart één laag, of sommigen twee lagen er af, en anderen zelfs deze in het geheel niet te plaatsen. Goothoogte aanpassen.</p>	1,5,6,7,10,11, 14	<p>Aan al deze reacties ligt eenzelfde veronderstelling/gedachte ten grondslag, die er op neer komt dat een gebouw c.q. gebouwen met een (goot)hoogte van 15 meter (zie voor de oprekking van 13.5 tot 15 meter de ambtshalve aanpassingen onder aan deze nota) op een afstand van (meer dan) 70 meter, te hoog en daardoor onacceptabel zijn. Deze stellingname wordt niet gevolgd. En wel om verschillende redenen. Het gemeentelijke beleid (zie het algemene deel) impliceert dat gronden gelegen binnen de contour zo optimaal mogelijk benut moeten worden. Hogere dichtheden dan ca. 40/50 jaar geleden (de toenmalige ontwikkeling van dit gebied) maar zeker ook gestapeld bouwen horen daarbij. Voorts mag de onderlinge afstand van <i>minimaal</i> 70 meter, gelet op wat planologisch gezien gangbaar en verantwoord is in hedendaagse, randstedelijke (her)ontwikkelingsplannen - ruim genoemd worden. Ook bij de genoemde</p>	nee

			<p>hoogtematen.  Gemeten op een (sta)hoogte van ca. 1.5 meter, kan op de rooilijn van de woningen aan de Hillegommerdijk onder een hoek van ongeveer 13 graden nog over zo'n gebouw heen gekeken worden. Dit duidt op een behoorlijke onderlinge ruimte. Ter vergelijking: een normale eengezinswoning met een 45 graden kap op 20 meter afstand levert al een beeldhoek van 20 graden op. Bedacht moet voorts worden dat het plan De Waterkanten het resultaat is van een prijsvraag. Een beoordelingscommissie, waarin o.a. ook stedenbouwkundigheid vertegenwoordigd was, heeft het plan De Waterkanten de hoogste waardering gegeven. Juist de hoge kwaliteit van de stedenbouwkundige invulling gaf daarbij de doorslag. Bij de uitwerking van het plan is in overleg met de klankbordgroep van omwonenden bezien of met een andere gebouwenverdeling aan de aanbestedingscriteria en aan het kwaliteitsniveau kon worden voldaan. Dit bleek niet het geval.</p> <p>Ten slotte: de hoogteopbouw sluit aan op het geldende bestemmingsplan Dorp (1995) met alleen dat verschil dat die hoogte daarin ten behoeve van een maatschappelijke functie is verstrekt. Direct achter de kwelsloot kan namelijk binnen het plan Dorp frontbreed over het daar gelegen bouwvlak, grotendeels tot een <i>goot</i> hoogte van 13 meter en</p>	
--	--	--	--	--

			<p>deels tot een <i>goothoogte</i> van 10 meter gebouwd worden. Deze hoogten mogen ook in dat plan nog overschreden worden door hellende dakvlakken. Gerelateerd daaraan zijn de verschillen niet groot te noemen. Ook het onbebouwde veld tussen sporthal en flats aan de Van Speykstraat <i>had en kan</i> ten behoeve van woningbouw benut worden.</p>	
1c	<p>Uitzichtbelemmering. Strijd met gro. Die moet leidend zijn, niet de financiële haalbaarheid. Belang cliënt mag niet ondergeschoven zijn aan financiële belang. Doorbreek facade.</p>	1,5,6,7,9,10,11,13,14	<p>De stedenbouwkundige kwaliteit van het plan De Waterkanten als geheel staat niet ter discussie. Het front aan de Ringvaart verandert. Het beeldkwaliteitsplan legt voor de verschillende gebieden de kwaliteitscriteria vast voor de te realiseren woningen en appartementengebouwen. Tegen dit beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.</p> <p>In één van de reacties wordt al terecht opgemerkt dat er geen <i>recht</i> op uitzicht bestaat (volgens vaste jurisprudentie). Maar dit dus al niet eens echt bestaande "recht" wordt in dit geval voorts feitelijk en in aanzienlijke mate, eigenlijk planologisch beheerst door datgene wat het <i>geldende</i> bestemmingsplan Dorp al aan mogelijkheden biedt. Die mogelijkheden (zie het commentaar onder 1b) zijn in lijn vergelijkbaar, en voor een belangrijk deel niet eens heel veel verschillend van de mogelijkheden die het plan De Waterkanten biedt. De uiteindelijk opzet leidt niet tot planologisch onaanvaardbare beperkingen. Afstand en hoogten zijn genoegzaam begrensd.</p>	nee





		<p>mogelijkheden van het bestemmingsplan Dorp. In dat verband is en blijft de bij de inspraak betrokken stelling dat van een <i>onevenredig nadelige bezonnings situatie geen sprake is</i>, een gerechtvaardigde uitspraak.</p> <p>Overlast is om te beginnen een subjectief en moeilijk begrip.</p> <p>De bestemming Wonen is géén milieuhinderlijke of belastende functie en veroorzaakt in zijn algemeenheid geen overlast. Het is daarom geenszins te verwachten – en ook niet aangetoond - dat appartementen op 70 tot 80 meter afstand, waarbinnen nog eens een redelijk intensief bereden weg ligt, ten opzichte van andere woningen geluidsoverlast (nog wel) produceren.</p> <p>De afstand van de appartementen ten opzichte van de Ringvaart kan niet vergroot worden omdat er in het stedenbouwkundige plan geen schuifruimte is. Er bestaat ook geen planologische reden om de appartementen enigszins te verschuiven. Dit draagt niet bij tot een doelmatig en verantwoord grondgebruik. Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid sturen aan op zo intensief mogelijk (maar wel stedenbouwkundig verantwoord) grondgebruik. Het vergroten van de afstand staat hier haaks op.</p> <p>Schuttingen direct op de grens met Ringvaart zijn niet toegestaan. Dat is openbaar gebied met bestemming Groen en Water. Bij de invulling van</p>	nee
--	--	---	-----

			<p>het openbaar gebied wordt gestreefd naar een groene uitstraling. Daar waar afscheidingen volgens de regels van (veelal dan) vergunning vrij bouwen zijn toegestaan, kan echter niet worden voorgeschreven dat dit een "groene afscheiding" moet zijn. En indien een erfafscheiding wel vergunningplichtig mocht zijn, geldt dat deze welstandshalve aanvaardbaar moet zijn (toetsing aan beeldkwaliteitsplan). Daarmee kan niet dwingend de uitvoering en materialisatie voorgeschreven worden.</p> <p>Ten overvloede misschien: de ervaring leert dat bewoners zicht op water zelf niet snel zullen afzetten met (vergunningsvrije) schuttingen, maar dat zicht - heel begrijpelijk - juist open willen houden.</p> <p>Voor zover waardedaling verondersteld wordt kan een beroep gedaan worden op de planschaderegeling als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. Overigens pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Daarbij zal dan een planologische vergelijking gemaakt worden tussen de mogelijkheden van het bestemmingsplan Dorp versus die van het bestemmingsplan De Waterkanten.</p>	
1f	<p>Het ontbreekt aan onderbouwing dat dergelijke aantallen woningen/appartementen nodig zijn.</p> <p>Woonvisie 2011 - 2015 is achterhaald, gelet op</p>	3,6,10,13	<p>De veronderstelling dat het op deze locatie om hele grote hoeveelheden <i>nieuwe</i> woningen gaat, mist doel. Er komen ruim 300 woningen in het gebied, maar er worden ook 151 bestaande woningen</p>	nee

	<p>tijdspanne nieuwbouw. Nieuwbouw H'meer ook meenemen.</p>		<p>gesloopt. Van die te slopen woningen worden er ca. 30 buiten het plangebied gecompenseerd. Het gaat derhalve om een toename van indicatief 180 tot 200 woningen in het plangebied , georiënteerd op een brede en gevarieerde doelgroep . Te realiseren over een tijdspanne van indicatief 7 tot 8 jaar.</p> <p>Op grond van de Regionale Woonvisie en de Woonvisie Lisse (blz. 51) heeft Lisse tot 2019 een taakstelling voor minstens 410 woningen.</p> <p>Daarvan worden er dus 180 tot 200 ingevuld door woningbouw in het plan De Waterkanten. Er blijft dus een taakstelling van nog ca. 210 tot 230 woningen. Die taakstelling wordt ingevuld met plannen elders in Lisse. Daarbij kan opgemerkt worden dat plannings rondom verwachte oplevering van projecten al geruime tijd het beeld geven dat die opleveringen vaak in tijd naar achteren verschoven worden.</p> <p>De woonvisie 2011-2015 is de meest recente visie en vastgesteld door de gemeenteraad. Woonvisies worden steeds voor een periode van 5 jaar opgesteld. Een systeem dat voldoet.</p> <p>De plannen voor de "Westflank" in de Haarlemmermeer, waarvan de realisatie thans tamelijk ongewis is (in ieder geval wannéér), zijn niet van invloed op deze noodzakelijke binnenstedelijke herontwikkeling in Lisse. Er moet hier namelijk iets gebeuren in dit 40 tot 50 jaar</p>	
--	---	--	--	--

			<p>oude gebied. De ontwikkeling is nodig vanuit kwalitatief en kwantitatief oogpunt. En met een toename van 180 tot 200 woningen raakt dit plan de Westflank in het geheel niet, noch omgekeerd.</p> <p>De Haarlemmermeer behoort bovendien ook tot een andere volkshuisvestelijke regio (vooral van belang voor de sociale woningbouw in het plan).</p>	
1g	Past niet in Toekomstvisie Lisse 2020 (dorps karakter handhaven).	3,6,10	<p>De vraag of een plan wel of niet past in de "Toekomstvisie Lisse 2020" lijkt toch vooral een vraag te zijn die lokaal beantwoord moet worden. Met de instemming van de raad voor het plan " De Waterkanten" is die vraag voor Lisse (in positieve zin uiteraard) beantwoord. In de aanbesteding is dit punt bovendien zelfs een toetsingscriterium geweest. Het dorps karakter blijft behouden, ook ondanks de hoogteaccenten die zijn opgenomen in het stedenbouwkundige plan aan de Oranjelaan.</p>	nee
1h	Nieuwbouw Lisserbroek in combinatie met plan Waterkanten is Mer-plichtig	3,6,10	<p>In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan is ingegaan op het onderdeel Besluit milieu effect rapportage (Besluit m.e.r.) De voorgenomen activiteiten blijven ruimschoots onder de drempelwaarden. Gelet op het indicatieve karakter van de drempelwaarden is door de Omgevingsdienst West Holland niettemin een zogenaamde vormvrije m.e.r. beoordeling gemaakt. Hieruit volgt dat de effecten "normaal en aanvaardbaar" zijn voor een stedelijke omgeving.</p>	nee

			Er is in het systeem rond het Besluit m.e.r. juridisch geen grond aanwijsbaar dat (ook nog eens in dit stadium volstrekt onzekere) ontwikkelingen in de Westflank van de Haarlemmermeer (tot welke omvang?) gekoppeld zouden moeten worden aan deze (in Besluit m.e.r. opzicht) kleinschalige binnenstedelijke herontwikkeling in de gemeente Lisse.	
1i	Wind zal extra overlast geven	5	Overlast is een subjectief en lastig begrip. Waar de "extra" overlast uit zal bestaan is niet aangegeven, noch onderbouwd.  Dit aspect komt overigens pas bij de feitelijke bouw ter sprake (constructieve veiligheid). Het speelt geen rol bij het bestemmingsplan.	nee
2	<b>Crisis en herstelwet</b>			
2a	Niet duidelijk is gemaakt dat het plan valt binnen de termen van de CHW. Plan heeft meerdere ontsluitingen. i.c.m. Lisserbroek is sprake van grootschalige nieuwbouw.	3	In de Nota vooroverleg en inspraak is dit punt wel genoemd. Op deze plaats wordt die motivatie nogmaals herhaald:  Artikel 1.1 van de CHW (Crisis en Herstelwet) bepaalt dat de procedurele bepalingen uit afdeling 2 van de CHW van toepassing zijn op onder meer bestemmingsplannen die zien op de verwezenlijking van ruimtelijke projecten die in bijlage I bij de CHW zijn opgenomen. Dit betreft onder meer (bijlage I, onder 3) <i>de ontwikkeling van gebieden ten behoeve van de bouw van meer dan 20 woningen in een aangesloten gebied, of de herstructurering van woon-, en werkgebieden krachtens een bestemmingsplan</i>	nee

			<p>(afdeling 3.1 Wro).</p> <p>Daarvan is in dit geval sprake.</p> <p>De hierdoor van toepassing zijnde procedure bepalingen: artikel 1.6 CHW lid 3 en 4 (termijn voor uitspraak beroep Raad van State, adviestermijn Stab), artikel 1.5 (passeren gebreken), 1.6a (geen formele beroepen meer) en 1.9 (relativiteitsvereiste) kunnen (zo nodig) leiden tot een versnelling van de procedure. De rechtszekerheid blijft hierbij onverminderd verzekerd. De procedure past volledig in het wettelijke bestel.</p> <p>De cursief gemaakte passage is bepalend. Bij beoordeling of de CHW van toepassing is spelen ontsluiting of nieuwbouw in de Haarlemmermeer geen rol.</p>	
3.	<b>De Sloepenhaven</b>			
3a	Geeft geluidsoverlast. Er mogen bouwwerken komen. Dat is niet gewenst.	3,5,6,7,9,10, 14	<p>"Overlast" andermaal, is een subjectief en moeilijk te hanteren begrip. Uit een oogpunt van milieuwetgeving zullen de nieuwe woningen van het plan De Waterkanten – die immers veel dichter bij een mogelijke sloepenhaven liggen – maatgevend zijn en niet de woningen aan de Hillegommerdijk. De woningen langs de Hillegommerdijk zullen dus altijd binnen de normstelling moeten vallen. Langs de Hillegommerdijk liggen overigens altijd vele vaartuigen afgemeerd. Uit dat feit mag worden afgeleid dat die aanwezigheid kennelijk helemaal geen overlast geeft.</p> <p>Bij een jachthaven(tje) horen</p>	nee

			onlosmakelijk verbonden ook bouwwerken (van beperkte afmetingen) Met de ongewenstheid kan daarom niet meer gedaan worden dan hiervan kennis te nemen. Planologisch gezien ontmoet dit geen bezwaren.	
3b	De jachthaven zal leven in Ringvaart verstoren. Dit is niet onderzocht. Er leven beschermde diersoorten.	3,6	Noch in de verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet, noch in de verbodsbepalingen uit de Natuurbeschermingswet valt steun te vinden voor de gedachte dat de aanleg van het haventje het leven in de Ringvaart (op substantiële wijze) zal verstoren en om die reden onderzocht zou moeten worden. De in omvang natuurlijk maar zéér beperkte ingreep zal de kwaliteit, noch de kwantiteit van de natuurlijke habitat namelijk niet in betekenende mate kunnen verslechteren. De ingreep zal geen significant verstorend effect kunnen hebben op de diersoorten die in het gebied/de Ringvaart leven. In de deskundigenrapportage is om die reden ook nadere geen aandacht aan de Ringvaart geschonken (niet onderzocht) zie blz. 9 ecologisch rapport .	nee
4	<b>Ecologie</b>			
4a	Geen compensatie voor vleermuizen en uilen. Staan op rode lijst. Niet duidelijk hoe omgegaan wordt met aanbevelingen ecologisch onderzoek. Er is ontheffing nodig.	3,6,10	Er is een ecologisch onderzoek en een aanvullend ecologisch onderzoek verricht waarmee voldaan is aan de plicht tot onderzoek ten behoeve van de bestemmingsplanfase. Dit onderzoek mondt uit in een conclusie en advies. Daar zal rekening mee gehouden worden. Een ontheffing ex artikel 75 van Flora en Faunawet is nodig en zal tijdig aangevraagd worden.	nee

			<p>Deze aanvraag zal vergezeld gaan van een activiteitenplan, waarin beschreven zal worden hoe de negatieve effecten gemitigeerd en gecompenseerd zullen worden, waarbij de compenserende maatregelen – aldus het advies – mogelijk een plangebied overstijgend karakter kunnen hebben. Dit activiteitenplan vormt, aldus weer het ecologisch advies, een verplicht onderdeel bij de ontheffingaanvraag ten behoeve van de omgevingsvergunning. Maar, zo ver is de ontwikkeling nu nog niet.</p> <p>Met de tijdsplanning ten behoeve van de ontheffing kan en zal terdege rekening worden gehouden. Een “dwingende redenen van groot openbaar belang” mag hier in redelijkheid verondersteld worden aanwezig te zijn, aangezien het gaat om sloop-nieuwbouw van verouderde sociale woningbouw: een maatschappelijk, sociaal en volkshuisvesting belang.</p> <p>In de te realiseren bouwplannen die vooruitlopend op de aanvraag om ontheffing reeds gerealiseerd kunnen worden, zal rekening gehouden worden met compenserende maatregelen (kraam- en paaiplaatsen voor vleermuizen, die uitgevoerd zullen worden voordat sloop van de bestaande sociale woningbouw gaat plaatsvinden. Hierover vindt overleg plaats met de bevoegde instanties.</p>	
5	<b>Groen</b>	3		



5a	Onderzoek naar relatie groenatlas en hoge bebouwingsdichtheid.	3,6,10	<p>Bouwen in hogere dichtheden dan pakweg 40 tot 50 jaar geleden (toen dit deel van Lisse is ontwikkeld) is gewenst en onder meer een uitvloeisel van het gevoerde provinciale contourenbeleid en het daarop geënte lokale beleid. Daar spreekt de groenatlas zich niet over uit.</p> <p>De groenatlas formuleert aanbevelingen voor behoud en verbetering (waar mogelijk) van groenstructuren. Aan de nieuwe groenstructuur – zie ook het beeldkwaliteitsplan De Waterkanten – wordt serieuze aandacht besteed. Het gebied van De Waterkanten zal een groene uitstraling krijgen. Kwaliteit, waaronder ook de "groene kwaliteit vormde mede de keus voor dit plan.</p>	nee
5b	Grote bomen/groen verdwijnen, mede door grondophoging. Verhoog de hoeveelheid groen.	3,6,7,10,14	<p>Onvermijdelijk zal bestaand groen in een wijk die 40 tot 50 jaar geleden werd ontwikkeld en nu wordt herontwikkeld niet allemaal behouden kunnen blijven. Te meer geldt dit als van een andere stedenbouwkundige opzet wordt uitgegaan, hetgeen hier het geval is.</p> <p>Per fase zal evenwel een plan van aanpak worden opgesteld dat gericht is op zoveel mogelijk behoud van met name grote waardevolle bomen. Nieuwe aanplant – zie het beeldkwaliteitsplan - zal dit beeld versterken. Aan ophoging van het verzakte gebied valt overigens niet te ontkomen. De veenachtige (onder)grond zal namelijk ook in de komende decennia weer blijven zakken (ca. 1 cm per jaar).</p>	nee
6	<b>HOV</b>			

6a	<p>Onduidelijk waar HOV verbinding komt en hoe. Dat kan niet. Dwars door bestaande woningbouw kan niet. Verzocht wordt HOV verbinding er helemaal uit te halen.</p>	<p>3,6,7,8,9,10,11,14</p>	<p>De regeling in artikel 14 is achterhaald door de ontwikkelingen op bestuurlijk gebied. Het bestuurlijk overleg over de HOV verbinding heeft zich uitgesproken voor een busverbinding die bij voorkeur door het plan De Waterkanten loopt.</p> <p>De wegenstructuur in het bestemmingsplan De Waterkanten, in het bijzonder de vernieuwde Sportlaan tot aan de Ringdijk, biedt mede op verzoek van de Provincie Zuid Holland ruimte om deze mede ten behoeve van openbaar vervoer te gebruiken. Hiervoor is geen aanduiding in het bestemmingsplan noodzakelijk.</p> <p>Het bestuurlijk overleg heeft ten tijde van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan nog niet geleid tot een keuze voor een verbinding met de Haarlemmermeer. Hier vindt nog onderzoek plaats naar alternatieven, waarbij een verbinding buiten het plangebied niet bij voorbaat is uitgesloten. Om deze verbinding in het plangebied niet onmogelijk te maken is de plaats van de sloepenhaven indicatief aangegeven en is de ringdijk conservatief bestemd.</p> <p>Tussen de gebouwen van het Fioretticollege en het toekomstige havengebouw is in technische zin voldoende ruimte voor een toekomstige verbinding die aansluit op het globale zoekgebied zoals dat door de gemeente Haarlemmermeer in zijn raadsvoorstel bij het</p>	<p>ja</p>
----	---	---------------------------	--	-----------

			<p>raadsbesluit (2012003298) over het bestemmingsplan Lisserbroek is aangegeven. Ook aan de zijde van de Haarlemmermeer zijn de betreffende gronden conservatief bestemd.</p> <p>Nadat in het bestuurlijk overleg besluitvorming over een verbinding heeft plaatsgevonden en duidelijk is waar precies de verbinding over de Ringvaart zal moeten komen, kan op dat moment de dan daarvoor meest geëigende planologische procedure door de overheden worden ingezet</p> <p>Bezien vanuit een gangbaar planologisch uitgangspunt bij de opstelling en zeker de vaststelling van een bestemmingsplan - het bieden van zoveel mogelijk rechtszekerheid – bestaat er, gelet op de keten van feiten en omstandigheden, aanleiding om artikel 14 (en alle verwijzingen daarnaar) te schrappen. De maatschappelijk uitvoerbaarheid tijdens de planperiode is thans onvoldoende verzekerd. De bestuurlijke toezegging dat het binnen dit plangebied <i>niet onmogelijk</i> gemaakt wordt om een openbaarvervoersverbinding te leggen, wordt hiermee nog steeds gestand gedaan.</p> <p><b>Het voorstel is derhalve om aan dit punt tegemoet te komen (artikel 14 en alle verwijzingen daarnaar in de overige artikelen verwijderen).</b></p>	
--	--	--	---	--

6b	<p>Geen eenduidige communicatie tussen overheden.</p> <p>Consequenties inzichtelijk maken.</p> <p>Het ontbreekt aan een onderbouwing voor een keuze van een verbinding over de Sportlaan. Over Meer en Duin is maar 300 meter verder en dus eenvoudig aansluitbaar op nieuwbouw Lisserbroek.</p> <p>Bovendien een snellere verbinding, Ontwikkeling westflank is stilgelegd. H'meer geen keus gemaakt.</p>	4,8,9,11,14	Onder verwijzing naar de beantwoording bij 6a is dit punt – thans in elk geval -niet meer aan de orde.	ja
6c.	<p>Indien over open strook naast nieuwe Fioretti: geluid-,stankoverlast, verlies privacy en uitzicht</p> <p>Ook gevolgen op Haarlemmermeers grondgebied. Verlies (deel) ijsbaan).</p>	7,14	Onder verwijzing naar de beantwoording bij 6a is dit punt – thans in elk geval – niet meer aan de orde.	ja
6d	<p>Schade door HOV lijn: onverkoopbaarheid woning. Planschade.</p> <p>Aantasting woongenot, rust, uitzicht, stank, luchtverontreiniging,</p>	7,8,9,12.14	<p>Ruimtelijke plannen, ook al zijn zij nog niet concreet, werpen soms toch hun schaduw vooruit. Dat is helaas niet altijd te voorkomen. Zelfs ondanks de beantwoording bij punt 6a kan deze schaduw dus mogelijk blijven bestaan.</p> <p>Een eventuele aanspraak op tegemoetkoming planschade kan in beginsel pas ingediend worden als onherroepelijke planologische mutaties zijn ontstaan.</p>	ja
6e	<p>Diverse voordelen bij keus langs 207.</p> <p>Behoud ijsbaan</p> <p>Geen nadeel bewoners</p> <p>Geen obstakel scheepvaart</p> <p>Goed bereikbaar.</p>	11	Alle voor- en nadelen in termen van kosten en baten, zo mag worden aangenomen, zullen bij de uiteindelijke besluitvorming over een verbinding over de Ringvaart	ja

	Extra passagiers Niet ten koste van groen  Is een tunnel onderzocht?		worden betrokken. Die keus is bij dit bestemmingsplan niet aan de orde.  Voor zover bekend is een tunnel niet onderzocht.	
6f	Vrees voor schade a.g.v. werkzaamheden voor brug.		Dit punt raakt niet de planologische procedure van het bestemmingsplan, maar een zorgvuldige uitvoering van een bouwplan. Daar hoort dit punt dan ook thuis.	Nee
6g	Vrees voor aantasting van de verkeersveiligheid en een explosieve toename van verkeer op dijk.	13	Onder verwijzing naar de beantwoording bij 6a is dit punt – thans in elk geval – niet meer aan de orde	ja
6i	Heeft HOV nog effect op waterberging/ grondexploitatie	15	Die vraag kan beantwoord worden als de keus voor het tracé definitief is gemaakt. Voldoende waterberging en een sluitende grondexploitatie zullen evenwel afdoende gediend moeten zijn bij die keus.	nee
7j	Het gemeentebestuur van H'meer verzoekt om -conform bestuurlijke afspraken - de bestuurlijke voorkeursvariant van de HOV verbinding in nauwe samenwerking te laten plaats vinden met de provincie N-holland, Stadregio A'dam en H'meer. Keuzes in Z-holland kunnen niet los gezien worden van die in N-Holland. Verzocht wordt om zorgvuldige aandacht.	17	Lisse voldoet aan de bestuurlijk gemaakte afspraak de verbinding in dit gebied, c.q. dit bestemmingsplan <i>niet onmogelijk</i> te maken. Zie de beantwoording onder punt 6a.	ja
7	<b>Grondonderzoek</b>			
7a	Onduidelijk wat de verontreinigingen voor gevolgen hebben. Wie betaalt?	3,6,10	Bij opstelling van een bestemmingsplan dient inzicht geboden te worden in de kwaliteit van de grond: is deze	nee

	Gedateerde onderzoeken. Deels niet geldig ten tijde van vaststelling bestemmingsplan.		geschikt of geschikt te maken voor het beoogde doel? De rapportages zijn daarop gericht. Bekend daaruit is dat er sprake is van vervuiling die deels gesaneerd moet worden. Het meeste recent onderzoek dateert van medio 2012. Het stedenbouwkundige plan De Waterkanten is gebaseerd op een volledig en actueel inzicht over de bodemkwaliteit uit 2009, dat onderdeel uitmaakte van de aanbestedingsdocumenten. Ten tijde van vergunningverlening met het oog op het daadwerkelijk bouwen dient beschikt te worden over actuele onderzoeken. Gelet op de gefaseerde ontwikkeling bestaat nu afdoende inzicht in de bodemkwaliteit. Actualisatie zal zo nodig plaats vinden ten tijde van de realisatie van de betrokken bouwfase(n). In de contracten met de ontwikkelaar zijn er afspraken gemaakt over de sanering en de saneringskosten.	
8	<b>Financieel</b>			
8a	Het ontbreekt aan een financieel beeld voor gemeente. Indruk is dat er weinig ruimte is en dat het project daarom risicovol is (voor omwonenden).	3,6,10	Gelet op de afspraken die over en weer gemaakt zijn ziet de gemeente dit uiteraard anders, waarbij de gemeente in tegenstelling tot betrokkene, niet uitgaat van een indruk maar van de concrete anterieure afspraken die met de ontwikkelaar zijn gemaakt. Daarop is de conclusie gebaseerd dat die voldoende basis bieden voor realisatie van de betreffende bestemmingen. De gemeentelijke kosten worden verhaald. Aan het plan ligt een actueel marktonderzoek ten	nee

			grondslag dat verricht is in samenwerking met de lokale makelaardij. Verwezen kan worden naar hoofdstuk 6 van de plantoelichting.	
9	<p><b>Eénzijdige belangenbehartiging.</b></p> <p>Er is alleen met belangen van Lisse rekening gehouden. Niet met die van de bewoners van de Hillegommerdijk. Het woon- en leefklimaat mag niet worden aangetast</p>	5,6,9,10,11	In de beantwoording van de zienswijzen zijn de belangen puntsgewijs allen aan de orde geweest. Bij de opzet is rekening gehouden met alle belangen. De hoogteaccenten dienen enerzijds het oogmerk van voldoende bouwcapaciteit. Anderzijds zorgt de situering in combinatie met zichtlijnen en onderlinge afstanden ervoor dat gesproken kan worden van een passend en kwalitatief hoogstaand woningbouwgebied dat hier wordt gecreëerd. Zonder dat sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan de omgeving.	nee
10	Maak niet alleen een HOV verbinding richting Lisserbroek, maar tref proactief voorbereidingen voor fiets- en autoverkeer, gelet op de bouw van grote aantallen woningen in Lisserbroek.	15	<p>Er is hier slechts sprake van een beperkte binnenstedelijke herontwikkeling met een bescheiden kwantitatieve toevoeging, waarvan het plangebied zich niet leent om te anticiperen op een wijze als omschreven op voorsnog onzekere ontwikkelingen in de Westflank/Lisserbroek. De Lisserbrug en de direct aanliggende wegenstructuur maken ook geen deel uit van het plangebied.</p> <p>Bij de beslissing over een extra brugverbinding met de Haarlemmermeer (zie beantwoording bij 6a) heeft de Gemeente Lisse een voorkeur dat deze gecombineerd wordt met fietsstroken.</p>	nee

11	Onduidelijk is of het plan daadwerkelijk economisch uitvoerbaar is, gelet op effecten van de woningmarktcrisis. Opbrengsten worden niet gerelateerd aan realisatie sportvoorzieningen en aan exploitatietekorten of –baten die daaraan zijn verbonden.	15	Onder verwijzing naar de hoofdstuk 6 (economische uitvoerbaarheid) is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer het verhaal van gemeentelijke kosten is geregeld. De risico's zijn voorts gespreid en daarmee beheersbaar (door het pluriforme aanbod voor verschillende doelgroepen). De afzet van de sociale woningen – een substantieel deel – is contractueel gegarandeerd. Partijen hebben – op grond van de gesloten contracten - de planuitvoering genoegzaam verzekerd. Daar ligt die verantwoordelijkheid.	nee
12	Dubbel grondgebruik vindt plaats door gebouwd parkeren. Wat als die door een dalende woningmarkt onrendabel wordt?	15	Een minimaal sluitende parkeerbalans is leidend geweest voor ook deze planontwikkeling en zal dat uiteraard blijven. Uitgangspunt is bovendien natuurlijk – met verwijzing naar de economische uitvoerbaarheid – de haalbaarheid van het plan, dat zich over een reeks van jaren zal gaan ontvouwen. Het wordt – mede gelet op die ontwikkelingsperiode van indicatief 7 tot 8 jaar - niet zinvol geacht om nu te anticiperen op de concrete inhoud van de te realiseren woningbouwplannen. Het bestemmingsplan biedt voorts ruimte voor verschillende opties.	nee
13	Kan de corporatie op termijn aan haar verplichtingen voldoen?	15	Deze vraag staat buiten de procedure van het bestemmingsplan c.q. is niet van planologische aard.	nee
14	Beschikt Lisse over voldoende bankgaranties om gedurende de looptijd de zekerheid te hebben dat het project gerealiseerd wordt?	15	Verwezen wordt naar de paragraaf over de economische uitvoerbaarheid. Het plan wordt op basis hiervan uitvoerbaar geacht.	nee



15.	Hoe stelt gemeente zich voor bij verslechterd economisch tij het plan te handhaven en te voorkomen dat de leefomgeving niet beter maar slechter wordt.	15	Het plan wordt sowieso gefaseerd uitgevoerd. Die fasering – tegenwoordig zelfs een sleutelwoord en uitgangspunt om ontwikkelingen van enige omvang haalbaar te maken – vormt een ingebouwde veiligheidsklep die successievelijk de herontwikkeling mogelijk zal maken. Voorts is de realisatie en afname van de sociale woningbouw op voorhand contractueel verzekerd met een corporatie.	nee
16	<p>De kanovereniging ontvangt graag bevestiging dat tenminste één jaar voor noodzakelijk vertrek er overeenstemming met hen is over de verplaatsing.</p> <p>Bezwaar wordt gemaakt zolang er geen overeenstemming is. Er is geen budget gereserveerd voor verplaatsing. Bestemmingsplan graag handhaven zolang er geen overeenstemming is.</p>	2	<p>Het gebruik van gemeentegrond geldt thans volgens de onderliggende overeenkomst met de kanovereniging “tot wederopzegging”.</p> <p>Herhaald wordt dat de gemeente streeft naar een oplossing met wederzijdse instemming gebaseerd op een reële inspanning. De gemeente streeft naar een verplaatsing met wederzijdse instemming gebaseerd op een reële inspanning van beide partijen (kanovereniging en gemeente). Overleg daarover is gaande.</p> <p>Dat een oplossing financieel maar ook anderszins, niet onbegrensd kan zijn, is bij de vereniging bekend, hetgeen in kan houden dat een oplossing van de gemeente door de kanovereniging wellicht als suboptimaal kan worden gezien.</p> <p>Uitgesproken is en blijft daarom dat de gemeente streeft – maar wel binnen financiële en andere randvoorwaarden – naar een bruikbare oplossing voor de kanovereniging (zonder</p>	nee

			daartoe – formeel juridisch gezien – gehouden te zijn). Daarbij hoort uiteraard ook een redelijke termijn voor de verplaatsing.	
17	<p>Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft een positief advies.</p> <p>Daarbij is een aantal opmerkingen geplaatst die betrekking hebben op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemming Oppervlaktewater.</li> <li>• Ontbreken watergang langs Ringdijk.</li> <li>• Ruimtereservering voor onderhoud.</li> <li>• Een veilige jachthaven.</li> <li>• Een goede kaart met de watergangen.</li> <li>• Een blijvend voldoende capaciteit van de watergangen.</li> <li>• De keurplicht</li> </ul>	16	Met het oordeel en advies van het Hoogheemraadschap is en zal tijdens de verdere uitwerkingen rekening worden gehouden.	nee
18	<p>“Bezwaar” wordt gemaakt tegen de procedure van het bestemmingsplan De Waterkanten. Publicatie op de website van de gemeente heeft pas met ingang van 7 november plaats gevonden (i.p.v. met ingang van 26 oktober).</p> <p>Een later aanvulling op 30 december luidt: twee bodemonderzoeksrapporten zijn ouder dan 5 jaar en voldoen daarmee niet meer aan de eisen voor een bestemmingsplanherziening.</p>	18	<p>Adressant heeft zijn reactie eerst op 18 december per mail ingediend (en nadien (op 30 december) per mail nog weer aangevuld.</p> <p>De termijn voor indiening van een zienswijze liep van 26 oktober tot en met 6 december. De zienswijze is eerst op 18 december ingediend.</p> <p>Inhoudelijk wordt geklaagd over de procedure: de publicatie zou eerst met ingang van 7 november geplaatst zijn op de gemeentelijke website. Dat is aantoonbaar onjuist. De publicatie is in/op alle verplichte media: dus zowel in het Witte Weekblad, als in de Staatscourant als óók op de gemeentelijke website geplaatst met ingang van 24 oktober 2012. Voor de website</p>	nee

			<p>om precies te zijn om 14.38 uur en actief geworden om 16.16 uur (dus zelfs vóór 26 oktober, zijnde de startdatum van de termijn van 6 weken). Dit is aantoonbaar via het zogenaamde CMS-systeem (content management systeem) van de website. Op 7 november heeft slechts een onderhoud aan de webpagina plaats gevonden. De publicatie heeft er ononderbroken opgestaan. Het plan is verder met ingang van 26 oktober raadpleegbaar geweest via de landelijke website Ruimtelijkeplannen.nl. Aan alle wettelijke vereisten is daarmee voldaan.</p> <p>Op grond hiervan moet geoordeeld worden dat – nu het inhoudelijke argument aantoonbaar onjuist is - de zienswijze van adressant kennelijk niet ontvankelijk verklaard dient te worden. Er is geen sprake van verschoonbare termijnoverschrijding.</p> <p>Aan een beoordeling van de nog latere aanvulling van 30 december wordt hiermee niet meer toegekomen.</p>	
--	--	--	--	--

**Ambtshalve aanpassingen:**

- 1.

Naar aanleiding van de gevoerde inspraakprocedure is besloten om de goothoogte van de appartementengebouwen langs de Ringvaart te verlagen van 18 meter tot 13.5 meter. Nader onderzoek leert evenwel dat deze verlaging iets te groot is geweest. De geprojecteerde appartementen gebouwen (die overigens niet veranderd zijn) kunnen dan niet gerealiseerd worden. De goothoogte moet in dat verband gelegd worden op 15 meter. Deze goothoogte (van 15 meter) geldt overigens, gelet op de bekende ontwerptekeningen, juist alleen aan de entreezijde van de appartementengebouwen. Dat is de van de Ringvaart afgelegen zijde van de appartementengebouwen (gelegen tussen de Sportlaan en de Trompstraat). Aan de Ringvaartzijde zal wel de goothoogte van 13.5 meter aangehouden worden. De systematiek van één goothoogte voor één bouwvlak laat deze differentiatie evenwel niet toe. Een absolute op te nemen bouwhoogte van 17 volgt inmiddels uit de zienswijzen.

**Conclusie: De goothoogte van de binnen de langs de Ringvaart gelegen bouwvlakken waar deze thans gesteld is op 13.5 meter, wijzigen in: 15 meter.**

2.

Het bestemmingsvlak met de bestemming "maatschappelijk" vertoont op de meest zuidelijk punt een scherpe hoek van 90 graden. Met het oog op de verkeersgeleiding aldaar is het gewenst deze hoek op voorhand ten gunste van de bestemming verkeer af te schuinen/ronden over een lengte van 7 meter aan beide zijden van de hoek.

**Conclusie: de meest zuidelijk punt met de bestemming "Maatschappelijk" ten gunste van de bestemming "Verkeer" over een lengte van 7 meter aan weerszijden van de hoek afschuinen/afronden.**