

Nota vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Geestwater, Lisse.

	Overlegpartner	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.	Provincie Zuid-Holland			
1.1	Cultuurhistorie	Er dient rekening te worden gehouden met een nabijgelegen kasteelbiotoop (beschermingscategorie 1). Ook wordt opgemerkt dat voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aantasting van het agrarische gebied en open, groen blikveld rondom dit kasteelterrein ongewenst is. Verder overleg is gewenst.	De toekomstige ontsluitingsweg tussen de Vennestraat en de ontwikkellocatie ligt inderdaad binnen de kasteelbiotoop. Deze gronden hebben de bestemming Verkeer en Verblijf, Groen en Water.  Binnen deze bestemmingen is geen bebouwing	Paragraaf 4.9.2. van de toelichting wordt aangevuld.

			toegestaan. Daardoor blijft het open en groene blikveld behouden. Het perceel Heereweg 351, dat grenst aan 't Huys Dever, is door de gemeente aangekocht voor de nieuwe weg. Het deel van het perceel dat niet nodig is voor de ontwikkeling, is verkocht aan een stichting die 't Huys Dever optimaal tot zijn recht wil laten komen (en gelieerd is aan 't Huys Dever). Zij voegen de grond toe aan "landgoed Dever". Daarmee is openheid geborgd. Daarnaast versterken we de cultuurhistorische waarde door een goede wandelverbinding te maken vanuit Geestwater (en bestaande wandelroute langs Ringsloot) naar 't Huys Dever. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.9.2. Cultuurhistorie) wordt een nadere motivering opgenomen van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met de kasteelbiotoop en de beoogde ontwikkeling.	
1.2	Verkeer	De Provincie geeft aan over actuele prognoses te beschikken voor de N208. En verzoekt deze als uitgangspunt te nemen. Verkeerssnelheden voor de N208 zijn niet overal goed beschreven in het verkeersrapport. In geval maatregelen nodig zijn mag dit niet ten koste gaan van bereikbaarheid en veiligheid fietsers. Ook zijn er nog vragen over inkleding openbare ruimte tav fietsparkeren, ruimte voetpaden. Tot slot dient aandacht te worden besteed aan de toekomstige R-net lijn Noordwijk Schiphol; bijvoorbeeld op welke manieren (aanpassingen op/met) het ontwerp het gebruik van de toekomstige R-net lijn bevordert kan worden.	Voorafgaand aan het verkeersonderzoek heeft afstemming met de Provincie plaatsgevonden. Omdat er geen actuele verkeerscijfers beschikbaar waren, is afgesproken om tellingen uit te voeren en deze als basis voor het onderzoek te gebruiken. Deze tellingen hebben plaatsgevonden in de corona periode, daarom is er een correctie toegepast. Ook is een correctie toegepast vanwege autonome groei van het verkeer. Er heeft nader overleg plaatsgevonden met de Provincie. De intensiteiten uit de huidige prognoses van de Provincie wijken inderdaad (beperkt) af van de tellingen inclusief de correcties. Het verkeersonderzoek wordt aangepast op basis van de prognoses van de Provincie. Ook zal in het verkeersonderzoek nader ingegaan worden op de bereikbaarheid per fiets en het stimuleren van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer.	Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangevuld op basis van het geactualiseerde verkeersonderzoek. Dit onderzoek wordt vervangen in de bijlagen.

			De fietsbereikbaarheid van de locatie en de voorzieningen in Lisse is goed. In het ontwerp is rekening gehouden met goede fietsverbindingen, ook richting de HOV-halte. Bij de halte zijn reeds voorzieningen voor het stallen van fietsen aanwezig. Doordat de auto's op afstand geparkeerd worden (in parkeerkoffers) wordt het gebruik van de auto ontmoedigd en zullen de bewoners sneller gebruik maken van de fiets en het openbaar vervoer.	
	Externe veiligheid	De Provincie vraagt een nadere motivering voor de reden waarom de gemeente binnen de LIB-5 contour wil bouwen en niet op een veiligere locatie. Binnen de LIB-5 contour is immers sprake van een verhoogde kans is op luchtvaartongevallen.	In paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan is reeds aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval. De gemeente Lisse heeft weinig tot geen andere mogelijkheden binnen haar grondgebied om een woningbouwlocatie van deze omvang te realiseren. Bovendien is deze locatie in het provinciaal beleid als enige locatie bij Lisse aangewezen voor de realisatie van een grotere woningbouwlocatie.	Geen aanpassing.
2.	Omgevingsdienst West-Holland			
2.1	Archeologie	De omgevingsdienst adviseert om spoedig het archeologische aanvullende onderzoek uit te laten voeren, zodat dit kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. Verder moet paragraaf 4.9 op 2 punten worden aangepast. Bij het toetsingskader moet benoemd worden dat de archeologische beleidskaart in 2020 is aangepast. De conclusie moet aangevuld worden.	Het proefsleuvenonderzoek voor de locatie in Geestwater is uitgevoerd. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in de toelichting. Het aanvullende onderzoek voor Dever-Zuid is nog niet beschikbaar.	Paragraaf 4.9.1 van de toelichting wordt aangepast op basis van het aanvullend onderzoek.
2.2	Bedrijven en milieuzonering	De toelichting moet mogelijk worden aangepast naar aanleiding van de aanpassingen van het geluidsonderzoek t.a.v. de bedrijven op het bedrijventerrein Dever. Gezien de nabijheid van een bollenteeltbedrijf met spuitzone moet het aspect drift van	De toelichting wordt aangepast op het aangepaste geluidsonderzoek. Het is niet mogelijk gebleken de woningen allemaal buiten de spuitzone te leggen. Binnen de spuitzone liggen 1 woning en twee delen van tuinen. Om gezondheidseffecten van de spuitzone te	Paragraaf 4.3 en 4.5 worden aangepast op basis van het geluidsonderzoek. In bijlage 3 wordt

		gewasbeschermingsmiddelen nader worden beschouwd. Ook adviseert de omgevingsdienst om bij de woningen die binnen een afstand van 50 meter vanaf bollengronden liggen een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag te plaatsen en in stand te houden met een minimale hoogte van 1,5 meter. Deze windhaag moet worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan (en op de verbeelding). Daarnaast adviseert de omgevingsdienst om het advies van de GGD over wonen binnen 50 m van een bollenteeltbedrijf op te volgen. Het gaat hierbij om het zoveel mogelijk voorkomen dat er woningen binnen de 50m gebouwd worden en het informeren van de bewoners over voorzorgsmaatregelen.	voorkomen wordt een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag geplaatst met een minimale hoogte van 1,5 meter. Dit wordt aangevuld in de toelichting en geborgd in de regels van het bestemmingsplan.	het aangepaste geluidsonderzoek opgenomen. Paragraaf 4.5 van de toelichting en de regels en verbeelding worden aangevuld ten aanzien van de spuitzone.
2.3	Besluit milieueffectrapportage	Paragraaf 4.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.) van de toelichting is onvolledig als het gaat om het wettelijk kader en onvoldoende als het gaat om de beantwoording van de centrale vraag of bij de realisatie de gewenste activiteit belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.	Paragraaf 4.1 van de toelichting wordt aangevuld met een motivering waarom er geen sprake is van negatieve milieugevolgen. Ook wordt er een Aanmeldnotitie mer-beoordeling opgesteld en toegevoegd aan de bijlagen.	Paragraaf 4.1 wordt aangevuld en er wordt een aanmeldnotitie aan de opgesteld en toegevoegd.
2.4	Bodem	Een gedeelte van de ontwikkellocatie moet nog onderzocht worden. Ter plaatse van boring GO7 is de ondergrond sterk verontreinigd met PAK. Het is niet duidelijk waar deze locatie precies ligt. Dit moet verduidelijkt worden. Paragraaf 4.6 Bodemkwaliteit van de toelichting moet worden aangepast op basis van de gemaakte opmerkingen.	Er zal bodemonderzoek plaatsvinden in het gedeelte van het plangebied dat nog niet onderzocht is. Ook zal nader onderzoek uitgevoerd worden naar de vervuiling ter plaatse van boring GO7. In dit nadere onderzoek zal duidelijk aangegeven worden om welke locatie het gaat.	Paragraaf 4.6 van de toelichting zal aangevuld worden op basis van het aanvullende bodemonderzoek. De aanvullende bodemonderzoek en worden opgenomen in de bijlagen.

2.5	Ecologie	De omgevingsdienst geeft aan dat ten aanzien van soortenbescherming de volgende vervolgstappen nodig zijn: • nader soortgericht onderzoek rugstreeppad en vleermuizen • inspectie naar de aanwezigheid van grote nesten in bomen in de winterperiode (en indien aanwezig soortgericht onderzoek uilen en roofvogels) • melding kap houtopstanden bij het bevoegd gezag Wet natuurbescherming (Omgevingsdienst Haaglanden) De omgevingsdienst geeft ook enkele aandachtspunten die meegenomen moeten worden bij dit onderzoek. Als de onderzoeken nog niet beschikbaar zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan, zal aannemelijk gemaakt moeten worden dat een eventuele Wnb-ontheffing verkregen kan worden. Wat betreft de gebiedsbescherming geeft de omgevingsdienst aan dat de AERIUS berekening van de aanlegfase moet worden aangepast met betrekking tot de fasering en de vlakbron. En de AERIUS berekening van gebruiksfase moet worden aangepast, zodat de invoer overeenkomt met de gegevens uit het onderzoek Verkeerseffecten en de plantoelichting (drie ontsluitingswegen ipv twee). Hierbij moet gebruik gemaakt worden van het nieuwe AERIUS-model dat binnenkort beschikbaar komt. Op basis van de aangepaste berekeningen moet de ecologische beoordeling aangepast worden. Verder adviseert de omgevingsdienst om de tekst over de ecologische zone aan te vullen, de zone	De aanvullende onderzoeken in het kader van de soortenbescherming worden uitgevoerd. De aandachtspunten van de omgevingsdienst worden daarbij meegenomen. Op basis van het nieuwe aeriesmodel wordt de stikstofberekening geactualiseerd. Hierbij worden de opmerkingen van de omgevingsdienst meegenomen. Op basis van de nieuwe resultaten wordt ook de ecologische beoordeling geactualiseerd. In de toelichting wordt de tekst over de ecologische zone aangepast.	Paragraaf 4.7 wordt aangepast op basis van het geactualiseerde stikstofonderzoek en de ecologische beoordeling. Beide onderzoeken worden toegevoegd in de bijlage bij het bestemmingsplan. Ook wordt de tekst over de ecologische zones en de aanduiding van deze zones op de verbeelding aangepast.
-----	----------	--	--	---

		aan de noord-westzijde door te laten lopen en aan de oostzijde van het compensatiewater te leggen.		
2.6	Externe Veiligheid	De Omgevingsdienst geeft aan akkoord te zijn met de conclusie uit de toelichting dat er geen relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Wel ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de zogenaamde Lib-5 contour. Op basis van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol, dient gemotiveerd te worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval. Geadviseerd wordt om de Veiligheidsregio om advies te vragen, met name over de ligging in de Lib 5 contour.	In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan ook voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Voor hun reactie en de beantwoording wordt verwezen naar punt 3. In paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan is reeds aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval.	Geen aanpassing.
2.7	Geluid	Het akoestisch onderzoek is in principe akkoord. Wel zijn er nog enkele aandachtspunten. Zo dient het akoestisch onderzoek, de toelichting en de verbeelding aangepast te worden i.v.m. wijziging plan t.a.v. het niet bouwen van een aantal woningen, het ontbreken van een geluidluwe (buiten)zijde, het verschuiven van een woning en het borgen van maatregelen om de tuin van 1 woning geluidluw te maken.	Het akoestisch onderzoek wordt aangepast op de genoemde punten en de resultaten worden verwerkt in de toelichting en verbeelding.	Paragraaf 4.3 wordt aangepast op basis van het aangepaste geluidsonderzoek. Het aangepaste geluidsonderzoek wordt opgenomen in de bijlage.
2.8	Lucht/geur	Bij de motivatie met behulp van de NIBM tool moet van eenduidige verkeerscijfers worden uitgegaan. De achtergrond van de gebruikte verkeersintensiteiten is nu niet duidelijk. Dit moet nader worden toegelicht. De omgevingsdienst adviseert om in de (concept) toelichting kort in te gaan op het aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij adviseren om dit plan aan de GGD voor te leggen voor gezondheidskundig advies. Met betrekking tot geurhinder hebben wij geen opmerkingen of aanvullingen.	De gebruikte verkeerscijfers zijn afgestemd op het verkeersrapport. De totale verkeersgeneratie van het plan is echter niet gelijk aan de toename van het wegverkeer op een wegvak (omdat er meerdere ontsluitingsroutes zijn en het verkeer zich daarvandaan ook in meerdere richtingen verspreid). Uit het verkeersrapport van Goudappel blijkt dat 1.070 mvt/etm het hoogste verschil is tussen plan en autonoom. Op basis van het geactualiseerde verkeersrapport (zie punt 1.2) zal de NIBM-tool opnieuw worden ingevuld en de toelichting worden aangepast.	Paragraaf 4.4. van de toelichting wordt aangepast.

			Het ontwerp voor Geestwater is in een eerder stadium al voorgelegd aan de GGD. De GGD geeft aan dat zij bij haar advisering gebruik maakt van het document “Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving”. De GGD meent dat de kernwaarden in acht worden genomen. De GGD heeft geen opmerkingen. Op basis van deze reactie zal de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld worden.	
2.9	Ontplobbare oorlogsresten	De conclusie dat het aspect ontplobbare oorlogsresten geen belemmering vormt voor de ontwikkeling wordt gedeeld. De term ‘niet gesprongen explosieven’ sinds 1 januari 2021 gewijzigd is naar de term ‘ontplobbare oorlogsresten’. Geadviseerd wordt de titel van paragraaf 4.11 met deze kennis te actualiseren.	De term ‘niet gesprongen explosieven’ zal worden aangepast naar ‘ontplobbare oorlogsresten’.	Paragraaf 4.12. van de toelichting wordt aangepast.
2.10	Gezondheid	De omgevingsdienst geeft aan dat in het kader van de publieke gezondheidszorg met GGD Hollands Midden is afgesproken om plannen voor de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk van meer dan 50 woningen aan de GGD voor te leggen om gezondheidsaspecten in de planvorming te beoordelen. Geadviseerd wordt om dit plan aan de GGD voor te leggen voor gezondheidskundig advies. Voor de drift van gewasbeschermingsmiddelen is het standaardadvies van de GGD reeds in dit advies verwerkt.	Zoals bij punt 2.8 is aangegeven, is het plan al voorgelegd aan de GGD. Er is in het plan rekening gehouden met de spuitzone voor gewasbeschermingsmiddelen. Om gezondheidseffecten van de spuitzone te voorkomen wordt een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag geplaatst met een minimale hoogte van 1,5 meter. Dit wordt geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.	Paragraaf 4.5 wordt aangevuld ten aanzien van de spuitzone. En in de regels wordt de realisatie van de haag geborgd.
3.	Veiligheidsregio Hollands Midden			
3.1	Dijkdoorbraak en hulpdiensten	De Veiligheidsregio adviseert het scenario dijkdoorbraak te onderzoeken.	Aangezien het onderzochte overstromingsrisico van toepassing is op een groter gebied binnen de gemeente Lisse dan alleen op de ontwikkeling Geestwater en aangezien beperking van dit risico buiten de invloedssfeer van ontwikkeling	Geen aanpassing.

			Geestwater Lisse ligt, zal de gemeente Lisse bij het hoogheemraadschap van Rijnland informeren naar de mate waarin de door Nelen & Schuurmans geadviseerde maatregelen inmiddels zijn geprogrammeerd, danwel te verzoeken deze alsnog te programmeren.	
3.2	Bereikbaarheid hulpdiensten	De veiligheidsregio adviseert de verdere uitwerking van de bereikbaarheid voor hulpdiensten alsnog ter beoordeling voor te leggen. Hierbij is in het bijzonder aandacht nodig voor de uitvoering van doodlopende wegen en de keermogelijkheden.	In het VO-stedenbouwkundig plan is de bereikbaarheid voor de brandweer met profielen en boogstralen in hoofdlijnen betrokken. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de VRHM. Bij de uitwerking naar een DO-stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan wordt de bereikbaarheid verder uitgewerkt. Hierover zal opnieuw afstemming met de VRHM plaatsvinden.	Geen aanpassing.
3.3	Watergang / Bluswater	Voor de primaire watergang geldt dat als deze meer dan een meter diep is en vrij gehouden wordt van begroeiing deze dienst kan doen als waterwinplaats voor defensief bluswater. Ook voor Dever-zuid speelt deze vraag i.r.t. de bestaande watergang. Geadviseerd wordt de mogelijkheid voor bluswaterwinning vanuit open water als zodanig in de uitwerking te benoemen.	De locatie van brandkranen of andere bluswatervoorzieningen zijn mede afhankelijk van het waterleidingstelsel dat door Dunea wordt aangelegd (diameter) en het te realiseren open water. Op dit moment wordt het DO-stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Hierbij vindt ook afstemming met de nutsbedrijven plaats. De opmerkingen over bluswater worden hierbij meegenomen.	Geen aanpassing.
3.4	Brandveiligheidsvoorziening en	De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt acht minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van circa 3 tot 4 minuten. Geadviseerd wordt om aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen bij de bouw mee te laten nemen.	Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal hiermee rekening worden gehouden.	Geen aanpassing.
3.5	Mechanische ventilatie	Het handelingsperspectief van de aanwezigen personen is bij een toxische wolk en een brand in de omgeving nog niet geborgd. Voor het scenario toxische wolk adviseert de VRHM een mechanische ventilatiesysteem toe te passen dat eenvoudig	Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal hiermee rekening worden gehouden.	Geen aanpassing.

		door de bewoners in de eigen woning centraal uitgezet kan worden.		
4.	Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR)			
4.1	Beleid	In hoofdstuk 4.10 wordt het oude Waterbeheerprogramma benoemd, namelijk WBP5. Sinds 2022 heeft HHR een nieuw WBP, namelijk WBP6.	De toelichting wordt aangepast aan het nieuwe beleid.	Paragraaf 4.10.van de toelichting wordt aangepast.
4.2	Nieuwe keur	Het hoogheemraadschap geeft aan dat er nieuwe klimaatbestendige regels worden opgesteld (nog niet definitief) en verzoekt hiermee rekening te houden. Op hoofdlijnen: • 90 mm waterbergingsseis voor ontwikkelingen ≥ 5.000 m², naast de 15% compensatie-eis van open water. • 20 mm van de neerslag infiltreren in de bodem, mits de gebiedskarakteristieken dit toelaten. • Een flexibel peil met een bandbreedte van 0,30 m voor ontwikkelingen ≥ 5.000 m², mits de gebiedskarakteristieken dit toelaten.	• Geestwater gaat voldoen aan de 90 mm bergingseis. Met Rijnland zijn afspraken gemaakt over de 15% compensatie-eis (ook in relatie tot het bovenstroomse industrieterrein, wat volgens Rijnland een tekort heeft). Genoemde afspraken zijn per mail vastgelegd en toegevoegd aan het Waterhuishoudkundig plan (WHH). • 20 mm neerslag infiltreren in de bodem zal in Dever-zuid niet gaan en in Geestwater zullen we naar verwachting maar een fractie infiltreren. Er wordt immers al drainage aangelegd om voldoende te ontwateren. Het drainage ontwerp is robuust en de ontwateringsdiepte wordt ruimschoots gehaald. • Voor Geestwater realiseren we een flexibel peil met een bandbreedte van 25 cm i.p.v. 30 cm. Dit is in overleg met Rijnland bepaald en in het WHH-plan is onderbouwd dat 30 cm bandbreedte in dit gebied niet kan. • Voor Dever-Zuid is geen flexibel peil aan de orde omdat dit bij de boezem hoort.	Paragraaf 4.10.van de toelichting wordt aangepast en het Waterhuishoudkundig plan wordt toegevoegd in de bijlagen.
4.3	Convenant Klimaat adaptief Bouwen	HHR geeft aan dat de provincie in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant	Het WHH-plan gaat uit van de spelregels van de gemeente Lisse en deze sluiten aan op het Convenant Klimaat Adaptief Bouwen.	Geen aanpassing.

		Klimaatadaptief Bouwen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. HHR heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend en spant zich in het convenant te effectueren.		
4.4	Hergebruik van regenwater	HHR adviseert aandacht te besteden aan het herbruiken van regenwater en raad aan hierover contact te leggen met Dunea voor advies.	Contact met Dunea moet nog worden gelegd. De meeste winst is te behalen in de woningen zelf. Bij de uitwerking van de woningen zal advies ingewonnen worden bij Dunea.	Geen aanpassing.
4.5	Waterbewustzijn	HHR adviseert (toekomstige) bewoners te betrekken bij de klimaatproblemen en de maatregelen voor een klimaat adaptieve inrichting.	Deze opmerking staat los van het bestemmingsplan.	Geen aanpassing.
5.	Dunea Duin & Water	Vanuit Dunea Duin & Water zijn er geen opmerkingen.	Niet van toepassing.	Geen aanpassing.
6.	Greenport Ontwikkelingsmaatschappij	Bij de meest zuidelijk gesitueerde greenportwoning ontbreekt de aanduiding 'sw-1'.	De aanduiding 'sw-1' wordt toegevoegd bij de meest zuidelijke greenportwoning.	De verbeelding wordt aangepast. Er wordt een extra aanduiding 'sw-1' toegevoegd.
7.	TenneT	Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Tennenet heeft geen opmerkingen.	Niet van toepassing.	Geen aanpassing.
8.	Gasunie	Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling	Reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen aanpassing.