



Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Geestwater, Lisse'

Datum: 4 april 2024
Zaaknummer: Z-23-348721

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Beantwoording zienswijzen	3
	Zienswijze 1	3
	Zienswijze 2	4
	Zienswijze 3	10
	Zienswijze 4 Provincie Zuid Holland	15
	Zienswijze 5 Stichting Vrienden van 't huys Dever	17
	Zienswijze 6 Loyens & Loeff N.V namens HighBrook	21
3	Wijzigingen bestemmingsplan	28
	Bijlage: Dwarsprofiel ontsluitingsweg naar Vennestraat	31

1 Inleiding

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Geestwater, Lisse' met de daarbij behorende stukken vanaf woensdag 6 december 2023 tot en met dinsdag 16 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. In totaal zijn zes schriftelijke zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn waarbinnen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Dit betekent dat de zienswijzen ontvankelijk zijn en in behandeling worden genomen.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijze 1: ontvangen op 14 december 2023.

Zienswijze 2: ontvangen op 04 januari 2024.

Zienswijze 3: ontvangen op 11 januari 2024.

Zienswijze 4: ontvangen op 11 januari 2024.

Zienswijze 5: ontvangen op 15 januari 2024.

Zienswijze 6: ontvangen op 16 januari 2024.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De oorspronkelijke zienswijzen zijn (geanonimiseerd) als bijlage toegevoegd aan deze nota.

Wijzigingen bestemmingsplan

Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast aanpassingen door zienswijzen worden er ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

2 Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

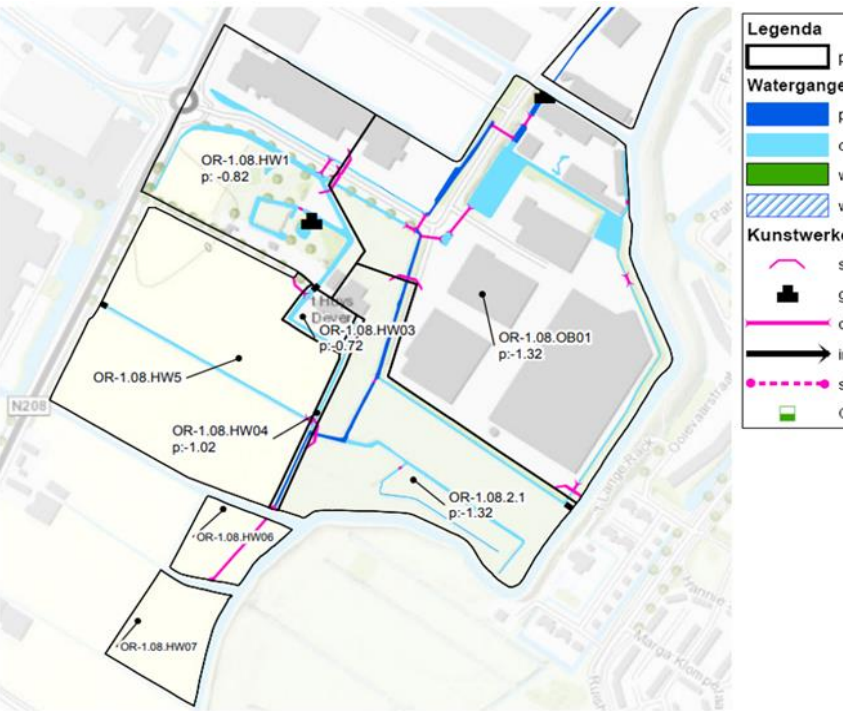
Thema	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Behoeft woonwagen- standplaatsen	Indiener verzoekt ruimte te maken voor een woonwagencentrum te Geestwaterpolder. Indiener geeft aan dat er eerder binnen Geestwater een plek was aangewezen voor een woonwagencentrum. Deze is nu niet meegenomen in de plannen. Indiener wil graag weten waarom er geen woonwagenstandplaatsen in het plan zijn opgenomen. Volgens indiener is er eerder door Nijbod in opdracht van Stek een lijst gemaakt met wachtenden op een standplaats. Er is behoefte aan woonwagenstandplaatsen. Indiener wil graag dat er ook rekening wordt gehouden met de woonwagenbewoners en dat er na jaren van beloven ook een woonwagencentrum wordt gerealiseerd. Indiener geeft aan dat er nu geen woonwagenstandplaatsen meer beschikbaar zijn. Zij geven aan dat een woonwagencentrum bijdraagt aan de culturele samenleving. Als wordt gebouwd voor 'ieder wat wils', dan graag ook voor de woonwagenbewoners.	Het doel van het bestemmingsplan Geestwater is om te blijven voorzien in voldoende woningen. Wij begrijpen dan ook uw zienswijze, waarmee u onder andere duidelijk aangeeft dat er ook een behoefte is aan woonwagenstandplaatsen. Hierover het volgende. De raad van de gemeente Lisse heeft op 20 oktober 2022 voor deze locatie Geestwater, het zogenaamde 'Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan' (VOSP) vastgesteld. Dit VOSP voorziet samengevat in de bouw van 459 woningen in combinatie met een landschapspark. Het bestemmingsplan is uitgewerkt in lijn met het door de gemeenteraad vastgestelde VOSP en voorziet dus niet in woonwagenstandplaatsen. Met het vaststellen van het VOSP heeft de gemeenteraad besloten om binnen het plangebied van bestemmingsplan Geestwater, Lisse geen standplaatsen voor woonwagens op te nemen. Overigens is het zo dat de gemeente Lisse geen toezeggingen heeft gedaan om binnen deze locatie (=binnen de grenzen van bestemmingsplan Geestwater, Lisse) een woonwagencentrum / standplaatsen voor woonwagens op te nemen. Nijbod was de houder van inschrijvingen en toewijzingen van woonwagenstandplaatsen voor o.a. Stek. Inmiddels wordt dit gedaan door het bedrijf Forticon. Forticon hanteert een toewijzingslijst gebaseerd op de puntentelling zoals beschreven in de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland. Het is bij de gemeente Lisse bekend dat er behoefte is aan extra woonwagenstandplaatsen. In lijn met gemeentelijk beleid (woonprogramma Lisse 2020-2024) is een onderzoek uitgevoerd door <i>Holland Rijnland</i>. Op basis van dat onderzoek is regionaal afgesproken om 36 nieuwe standplaatsen te realiseren voor 2030, gelijkmatig verdeeld over de regio. Deze afspraak gaat uit van de toevoeging van 12 woonwagenstandplaatsen voor 2030 binnen de subregio Holland Rijnland Noord (=Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk). In lijn met deze afspraken hebben de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen inmiddels onderzoek gedaan naar locaties. Zodra de gemeente Noordwijk gereed is met een vergelijkbaar onderzoek, bestaat de volgende stap uit het	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

		beoordelen welke van deze locaties in aanmerking komen. Daarna vindt de verdeling plaats van de 12 standplaatsen. Dit zal in samenspraak gebeuren met Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk. Dit betreft de huidige stand van zaken. Zodra meer duidelijk is wordt hierover bericht. <i>(Holland Rijnland: dit is een samenwerkingsorganisatie tussen dertien gemeenten, waaronder de gemeente Lisse. De organisatie, opgericht op basis van een gemeenschappelijke regeling, bevordert regionale samenwerking door gezamenlijke uitvoering van specifieke taken en bevoegdheden van de aangesloten gemeenten. Een van deze taken zijn uitvoering van de gemaakte afspraken op gebied van uitbreiding woonwagendplaatsen).</i>	
--	--	--	--

Zienswijze 2

Thema	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Algemeen	Indiener geeft aan eigenaar te zijn van het bloembollenbedrijf, bollengronden, sloten en bloembollenkwekerijgebouwen aan de Heereweg. Hierdoor wordt de indiener buurman van een wijk met 459 woningen. Indiener geeft aan in den beginne niet tegen de woningen te zijn. Echter, er wordt gebouwd naast bollengrond. Daarom vraagt indiener (samengevat) aandacht voor drie zaken: - Het mogelijk houden van een doorgaande bedrijfsvoering nu en in de toekomst m.b.t. punten: spuitcirkels, waterpeil, speelstrook en ecologisch landschapspark, borging bloembollenteelt in afspraken met toekomstige bewoners. - Achtergebleven communicatie, reactie op openstaande vragen, betrokken worden.	Het is fijn om te vernemen dat u in den beginne niet tegen de komst van de woningen bent. Op de door uw genoemde aandachtspunten gaan wij hieronder per onderwerp nader in.	Nvt

	c. Risico.		
2. Spuitcirkels	Indiener vraagt zich af hoe zij borgen, dat zij ook op de lange termijn op deze grond bloembollen kunnen blijven telen. Indiener geeft aan dat de bewerking van het land voor bewoners mogelijk geluid-, geuroverlast en zichtbelemmering oplevert gedurende het seizoen en dat zij ook gebruik maken van gewasbescherming, mineralenbemesting en afhankelijk zijn van het waterpeil.	Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de bestaande bedrijven nabij het plangebied, waaronder uw bedrijf. Uit het onderzoek 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat de geplande woningen buiten de richtafstanden van uw bedrijf zijn gelegen. Deze richtafstanden gelden voor geluid, geur, stof en gevaar. Zoals u aangeeft is voor bollengrond ook gewasbescherming van belang. Hiervoor geldt een spuitzone van 50 m vanaf de bloembollenvelden. Binnen deze spuitzone zijn twee woonkavels gepland. De overige woningen liggen buiten deze spuitzone. De spuitzone met een afstand van 50 m volgt uit advies van de GGD. Er geldt overigens geen wettelijke afstand tussen een woonbestemming en gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De GGD adviseert -als er woningen binnen de spuitzone liggen- ter afscherming een wintergroene haag van minimaal 1,5 m hoog te realiseren. Voor de woonbestemming (die gedeeltelijk ligt binnen een afstand van 50 meter) is binnen het bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen (artikel 8.4.2). Samengevat regelt dit artikel de aanwezigheid en instandhouding van een wintergroene haag van minimaal 1,5m hoog ter voorkoming van verdere drift van gewasbeschermingsmiddelen op de woonpercelen. Mocht de haag niet in stand worden gelaten door de toekomstige gebruikers / eigenaren, dan is er sprake van strijdig gebruik van de woningen met het bestemmingsplan. Samengevat, door het plaatsen van een haag en het opnemen van artikel 8.4.2. wordt geborgd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiermee wordt dus gelijktijdig geborgd dat de bollenvelden gebruikt kunnen blijven worden voor het telen van bloembollen in relatie tot de twee woningen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3. Waterpeil	Volgens indiener is het waterpeil voor de bloembollenteelt essentieel. Nu en in de toekomst. Indiener ziet graag de afstemming hierover en de borging hiervan in de plannen. Ook is indiener zienswijze eigenaar van de sloten. Indiener van de zienswijze wordt graag op de hoogte gehouden van overleggen met het Waterschap over de sloten waar zij eigenaar van zijn.	In de waterparagraaf bij het bestemmingsplan is aangegeven dat de hoogwatervoorzieningen OR-1.08.HW03 en OR-1.08.HW05 blijven gehandhaafd en dat van hoogwatervoorziening OR-1.08.HW04 het peil blijft gehandhaafd maar de oostgrens verschuift richting Dever Zuid.  Het getoonde overzicht toont de verschillende peilgebieden, waaronder deze hoogwatervoorzieningen. Hieruit blijkt dus dat het waterpeil bij uw gronden niet verandert. Overigens is het zo dat niet de gemeente Lisse het bevoegd gezag is als het gaat om het waterpeil. Dat is het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is dan ook het aanspreekpunt wat betreft de sloten in eigendom van de indiener van de zienswijze. De gemeente is uiteraard bereid om de indieners van de zienswijzen in contact te brengen met de betrokkenen bij het hoogheemraadschap.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
---------------------	--	---	--

		De verschillende kunstwerken in het gebied worden of blijven zodanig ingesteld dat de praktijkpeilen kunnen worden ingesteld. Door het verschuiven van de oostgrens van hoogwatervoorziening OR-1.08.HW04 is het noodzakelijk de bestaande stuw te verplaatsen naar het noordoosten. Deze hoogwatervoorziening loost hiermee op peilgebied OR-1.08.OB01 (noordelijk van Dever Zuid) in plaats van het huidige peilgebied OR-1.08.2.1 (ter plaatse van de ontwikkeling Dever Zuid, dat binnen het peilgebied van de boezem gaat vallen). De bestaande inlaatmogelijkheid vanuit OR-1.08.HW05 (en dus afvoermogelijkheid van OR-1.08.HW05) bestaat uit een in hoogte verstelbare buis en blijft gehandhaafd. Deze buis functioneert als een stuw. Functioneel wijzigt de aanvoer en afvoer van deze hoogwatervoorziening dus niet.	
--	--	---	--



Dit overzicht toont de toekomstige situatie en de verplaatsing van bovengenoemde stuw is met een rode pijl aangegeven. De hierboven genoemde te handhaven bestaande uitlaatconstructie/stuw is ter plaatse van het begin van de rode peil met een groen driehoekje aangegeven.

4. Speelstrook en ecologisch landschapspark	Indiener zienswijze wil een terugkoppeling over het onderdeel van speelstrook en landschapspark in relatie tot bloembollenteelt en geur en spuitcirkels in relatie tot doorgaande bedrijfsvoering.	Als het gaat om de relatie van spuitcirkels met het landschapspark (waarbinnen spelen & wandelen mogelijk is) en waarbinnen de natuurlijke oevers liggen, geldt dat het landschapspark geen gevoelige functies is vergelijkbaar met een woonfunctie. Bollenvelden creëren geen beperkingen in relatie tot geur (zoals een agrarisch veehouderijbedrijf dat wel zou kunnen doen in relatie tot een gevoelige functie). Het aspect geur is niet aan de orde. Er is ook geen beperking als het gaat om bloementeelt in relatie spuitcirkels. Het landschapspark (binnen het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming Groen) is een niet gevoelige functie. Het landschapspark, een speelstrook die gemaakt kan worden binnen de bestemming Groen creëert geen beperking voor de doorgaande bedrijfsvoering.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
5. Borging bloembollenteelt	Indiener zienswijze vraagt om borging van bloementeelt (doorgaande bedrijfsvoering) voor korte en lange termijn in afspraken met toekomstige bewoners.	In het bestemmingsplan zijn, zoals eerder aangegeven, de maatregelen (die geadviseerd worden door de GGD) met betrekking tot de spuitzone geborgd in het bestemmingsplan. De betrokken bewoners hebben zich te houden aan de regels in het bestemmingsplan. Daarmee is geborgd dat er geen beperkingen zijn voor uw bedrijfsvoering. Er is geen aanleiding om afspraken op te leggen aan toekomstige bewoners.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
6. Communicatie	Indiener zienswijze geeft aan dat Communicatie is gestart op 9 november 2023 en daarmee is er achterstand op inspraak. Vanuit de online documenten hebben wij vernomen dat de plannen van Geestwater vergevorderd zijn. Helaas is pas eind 2023 contact met ons opgenomen. Hierdoor zijn wij niet betrokken in de planvorming, enquête, gesprekken met gemeente en met het Waterschap. De stukken zijn 6 december 2023 ter inzage gelegd. Door de feestdagen geeft dat ons zeer beperkt de tijd om te reageren en advies in te winnen bij experts. Hoe halen we de communicatie in?	Op 9 november 2023 heeft u een gesprek gehad met projectontwikkelaar Amvest. Een terugkoppeling in de vorm van een verslag is op 17 januari 2024 aan u aangereikt. Daarnaast heeft er op 17 januari 2024 naar aanleiding van uw zienswijze (behoefte aan communicatie / informatie) een gesprek plaatsgevonden met de medewerkers van de gemeente waarin vragen zijn beantwoordt en u -voor zover als mogelijk- bent bijgepraat over het plan. Ook bent u op 17 januari in verbinding gebracht met de waterspecialist van Arcadis die een toelichting heeft gegeven over de waterpeilen. U bent daarbij in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Op 2 mei 2023 heeft er ook al overleg met u en het Hoogheemraadschap plaatsgevonden over de waterbeheersing. Daarnaast is er in algemene zin gecommuniceerd in Lisse en omgeving over de plannen voor Geestwater. Hiervan heeft u ook kennis kunnen nemen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

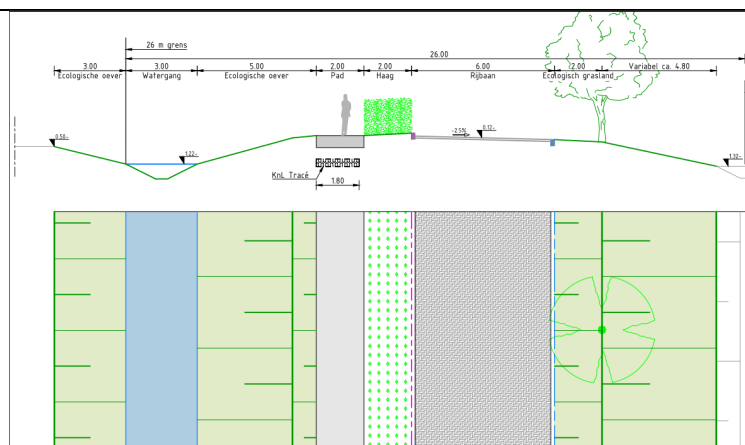
	Overigens, op de website van Geestwater zien wij over de aangelegen bloembollenteelt niets geschreven. Dat verbaast ons enigszins, gezien de invalshoek van het plan 'leven met de seizoenen'. Wij gaan er vanuit dat de toekomstige bewoners begrijpen dat zij naast bloembollenteelt komen te wonen, inclusief diens voordelen maar ook bijkomstigheden. Indiener zienswijze geeft aan een gesprek te willen over mogelijke veranderingen in regelgeving in de toekomst. Hoe gaan we ermee om als de spuitcirkel van 50 meter, bijvoorbeeld 100 meter wordt? Wat betekent dat voor ons?	Op de website van de gemeente Lisse (https://www.lisse.nl/inwoners-en-ondernemers/bouwen-en-wonen/projecten/geestwater-1) zal vermeld worden dat de locatie naast bollengrond is gelegen. Inmiddels hebben wij de eigenaar/beheerder van de website www.geestwater.nl (projectontwikkelaar Amvest) voorgesteld dit ook te doen. Zij hebben toegezegd dit te doen op hun toekomstige verkoopwebsite. Het is prima om met elkaar in overleg te gaan. Verandering in de regelgeving in de toekomst waarvan we niet weten of die gaan komen vormt echter geen aanleiding tot overleg. Een ontwerpbesluit over nieuwe wetgeving kan dat wel zijn maar dat is op dit moment niet aan de orde.	
7. Risico	Indieners zienswijze geeft aan dat het bouwen van woningen naast ons -als bloemenbollenland aangemerkte stuk grond- risico's meeneemt. Een risico voor de doorgaande bedrijfsvoering, nu en in de toekomst. Maar ook een risico op daling van grondwaarde, nu en in de toekomst. Indiener zienswijze en een mogelijke volgende eigenaar, kunnen hopelijk wel maar mogelijk niet, doorgaan met de teelt zoals onze bloembollen nodig hebben. Daarnaast krijgen wij 459 burens erbij in de vorm van woningen, in plaats van 1 buurman, die boer is en ons vak begrijpt.	Indien de mening is toegedaan dat er ten gevolge van de komst van de woningen, de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, voorziet de wet in de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming van schade. Een verzoek tot planschade kan op dit moment nog niet ingediend worden. Dit is pas mogelijk wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze 3

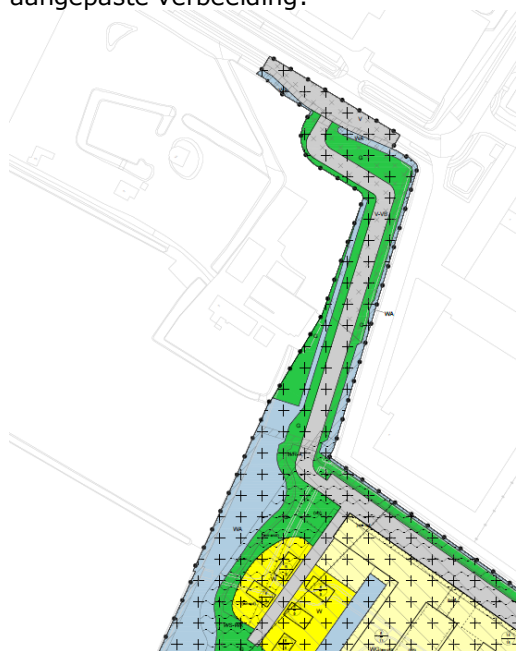
Thema	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Algemeen	Indiener dient een zienswijze in tegen drie onderdelen:	Op de door uw genoemde onderdelen gaan wij hieronder per onderwerp nader in.	N.v.t.

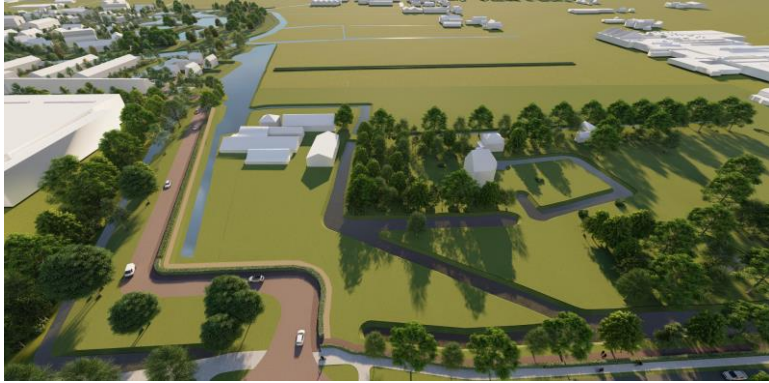
	1. De te geringe afmeting van de bestemming Groen grenzend aan ons eigendom, de brede bestemming voor de ontsluitingsweg en de brede aan de oostkant daarvan gelegen groenstrook tot aan de sloot aan de zijde van het bedrijventerrein Dever. Ook de omvang van de bestemming Water achter het perceel Heereweg 351 en het ontbreken van de bestemming Water aan de oostzijde van het perceel Heereweg 351 is niet juist. 2. De "uitstulping" van die ontsluitingsweg ten behoeve van het maken van een aantakking op de Vennestraat. Tegen de hiervoor gekozen bestemmingen hebben wij eveneens bezwaren. 3. Het ontbreken van de aanduiding "Kasteelbiotoop" op de gronden waarop de ontsluitingsweg in de richting van de Vennestraat is geprojecteerd.		
2. Ligging ontsluitingsweg en water	Van de zijde van de gemeente en ontwikkelaar van Geestwater is akkoord gegaan om de waterberging achter de woning Heereweg 351 iets te verminderen en dit te compenseren door een sloot te graven en die te verbinden met de sloot langs de Vennestraat aan de noordzijde van Dever. Die sloot zou komen in de strook van 26 meter die de gemeente voor de ontsluiting van Geestwater heeft behouden. Deze afspraak is niet verwerkt in het bestemmingsplan. De groenstrook langs de ontsluitingsweg en grenzend aan het perceel van indiener zienswijze is 3,5 tot 6 meter breed. Veel te weinig voor het aanleggen van een slootje zoals is afgesproken. Het talud van circa 5 meter moet ook in deze 6 meter worden	In het ontwerpbestemmingsplan zijn inderdaad de laatste afspraken over de watergang langs uw perceel nog niet verwerkt. Ook is de ontsluitingsweg nog iets aangepast ten opzichte van hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Deze is, overeenkomstig uw opmerking, naar het oosten verschoven. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan. De weg is smaller dan 8 à 9 meter. Deze is 6 meter breed, zie onderstaand profiel. Naast de weg ligt nog een haag en voetpad deze zijn ook in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied opgenomen. In de bijlage is een beter leesbare tekening opgenomen.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De watergang en ligging van de weg worden aangepast aan het laatste ontwerp waarin de afspraak is verwerkt.

gemaakt. De weg daarentegen is 8 tot 9 meter breed, veel te breed voor een erftoegangsweg met apart voetpad. En de weg ligt anders dan in het ontwerp bestemmingsplan is beschreven niet zo dicht mogelijk langs het industrieterrein. Aan die zijde is het talud zelfs 10 meter breed terwijl gelet op de drooglegging van de weg een breedte van circa 5 meter voldoende is. Hoe dichter deze weg in de richting van de percelen van indiner zienswijze komt, hoe meer geluidhinder daarvan kan worden ondervonden. Wij vragen u deze weg meer naar het oosten te verleggen.



Op onderstaande afbeelding ziet u een uitsnede van de aangepaste verbeelding:



3. Uitstulping ontsluitingsweg	De extra grondreservering voor de aantakking op de Vennestraat is een inbreuk op het culturele erfgoed. Indiener zienswijze heeft de gronden van de gemeente verworven met als doel om er kasteeltuin van te maken en het zicht op de Donjon in een mooie setting te krijgen. De nu ontstane merkwaardige uitstulping doet hier geen goed aan. Ons is gezegd dat dit te maken heeft met het kunnen realiseren van een in verkeerskundig veilige ontsluiting. De locatie is nu zo gekozen dat deze uitkomt recht tegenover de ontsluiting van het voormalige terrein van Swets & Zeitlinger. Maar het perceel van S & Z wordt herontwikkeld. Dat is een kans voor de gemeente Lisse om de verkeerssituatie in zijn geheel tegen het licht te houden. Wij hebben dat eerder ook in het overleg naar voren gebracht. Desgevraagd werd ons geantwoord dat de projectontwikkelaar van S & Z dit niet wenst. Om die reden is de erfgoeddeskundige van de provincie er mee akkoord gegaan. Wij vinden dit niet terecht omdat geweigerd is om alternatieven te onderzoeken. Wij vinden het echt gewenst om de verkeerssituatie, in het bijzonder de vele aansluitingen in deze bocht van de Vennestraat, goed tegen het licht te houden. Dat moet anders en vooral beter kunnen zodat een ontsluitingsweg zo dicht achter het Huys Dever kan worden vermeden.	De aantakking van de ontsluitingsweg op de Vennestraat wordt gerealiseerd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. De weg wordt aangelegd op maaiveldniveau en er wordt een haag aangelegd tussen de weg en de gronden van 't Huys Dever. De bedoelde uitstulping leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden van 't Huys Dever. Hierover heeft ook afstemming plaatsgevonden met de Provincie in verband met de kasteelbiotoop. De Provincie heeft ingestemd met de gekozen oplossing. Daarnaast geldt dat met de plaats van de aantakking van de ontsluitingsweg op de Vennestraat een veilige en verkeerstechnische verantwoorde aansluiting wordt gerealiseerd.  De afstand tussen de weg (gemeten vanuit de bocht, kortste afstand) tot aan het Huys Dever bedraagt bijna 70 meter. Juist de diverse bestaande aansluitingen van het bedrijventerrein op de Vennestraat, brengt met zich mee dat de aantakking niet in de bestaande bocht van de Vennestraat wordt aangelegd. Het verkeersdeskundige rapport van Goudappel Coffeng stuurt aan op een aantakking op afstand van de bestaande bocht. Daar wordt met deze opzet aan voldaan.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
4. Kasteelbiotoop	In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied is aan de strook grond achter 't Huys Oever een aanduiding Kasteelbiotoop opgenomen. Ondanks dat op die gronden nu	De kasteelbiotoop met bijbehorende beschermingsregeling is per abuis niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit wordt alsnog gedaan.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.

	de ontsluiting van Geestwater is gedacht maakt dit niet, dat daarmee de aanduiding Kasteelbiotoop is komen te vervallen.		De kasteelbiotoop en bijbehorende regeling wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels.
--	--	--	---

Zienswijze 4 Provincie Zuid Holland

Thema	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Cultuurhistorie; kasteelbiotoop	Het bestemmingsplan voorziet niet in een adequate bescherming van de kasteelbiotoop van 't Huys Oever. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen en te laten voldoen aan de regels uit de verordening. Bovendien worden binnen de kasteelbiotoop de bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitgebreid. Het is onwenselijk dat de bouwmogelijkheden worden uitgebreid binnen de kasteelbiotoop. In het nieuwe plan dient de bescherming van De kasteelbiotoop gelijk(waardig) te worden geregeld als in bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', met een expliciete aanduiding voor de kasteelbiotoop. Met ook beperkingen in de bouwregels binnen de kasteelbiotoop voor de bestemmingen 'groen' en 'verkeer-verblijfsgebied' als gevolg van de kasteelbiotoop. Bijlage 2 van de toelichting komt niet overeen met paragraaf 4.9.2. (beeldkwaliteit toegangsweg). Over de uitkomst van paragraaf 4.9.2. is overleg geweest tussen pzh en gemeente. Verzocht wordt bijlage 2 aan te passen zodat deze overeenkomt met de beschrijving en afbeelding van paragraaf 4.9.2. zodat duidelijk is welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd binnen de kasteelbiotoop.	De aanduiding 'kasteelbiotoop' op de verbeelding en bijbehorende regels zijn onbedoeld niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit wordt alsnog gedaan. Als het gaat om de bouwmogelijkheden van de bestemmingen 'groen' en 'verkeer-verblijfsgebied' binnen de kasteelbiotoop het volgende. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemmingen (voor zover gelegen binnen de kasteelbiotoop) zal zodanig worden aangepast dat hier geen bouwwerken zijn toegestaan, met uitzondering van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter, overeenkomstig het nu vigerende bestemmingsplan. Bijlage 2 (het definitief stedenbouwkundig plan) wordt aangepast in overeenstemming met paragraaf 4.9.2.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De kasteelbiotoop wordt toegevoegd aan de regels en verbeelding. De bouwmogelijkheden binnen de kasteelbiotoop worden aangepast. Bijlage 2 wordt aangepast.
2. Regionale waterkering niet goed geborgd	De regionale waterkering aan de kant van Dever-Zuid is afwijkend opgenomen ten opzichte van de regionale waterkering uit de omgevingsverordening en deze wijkt eveneens af van de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daarmee	Dat klopt, de regionale waterkering wordt aangepast met de ontwikkeling van Geestwater / Dever-Zuid. Hierover en over de wijze waarop de aanpassingen geformaliseerd worden heeft in het kader van de watertoets en het opstellen van het DOSP afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het bestemmingsplan	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Aan het bestemmingsplan

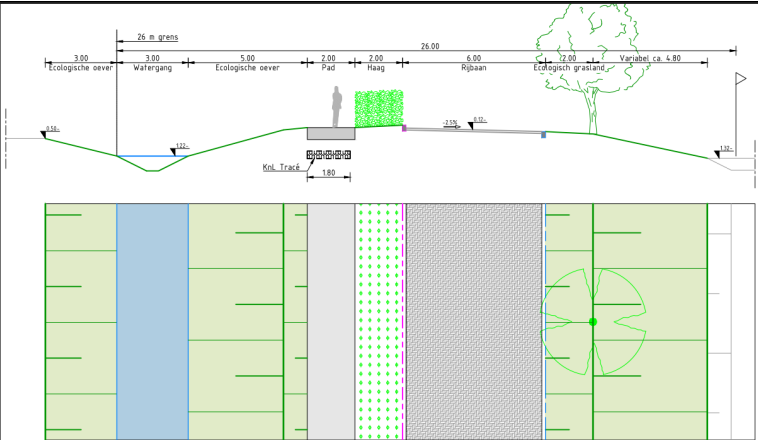
	is de waterveiligheid van dit plan onvoldoende planologisch geborgd. Dit is in strijd met artikel 6.22 van de omgevingsverordening.	is vooruitlopend op de aanpassing van de legger de nieuwe situatie van de waterkering vastgelegd. Aansluitend wordt de watervergunning aangevraagd. Parallel hieraan zal de gemeente Lisse het hoogheemraadschap verzoeken een peilbesluit te nemen. Daarna kan deze pas door het hoogheemraadschap worden aangepast in de legger en door de provincie in de omgevingsverordening. Zoals besproken met de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap zal aan het bestemmingsplan een brief van het Hoogheemraadschap Rijnland worden toegevoegd waarin zij bevestigen in te stemmen met het waterhuishoudkundig plan en de hierboven beschreven werkwijze. Op 3 april 2024 heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven dat met de brief voldoende wordt tegemoetgekomen aan de provinciale zienswijze t.a.v. het aspect waterveiligheid.	wordt een bijlage toegevoegd met een brief van het Hoogheemraadschap. Deze brief bevestigt de instemming met deze werkwijze.
3. Aanleghoogte Dever	In paragraaf 4.10 wordt verder het volgende gesteld: "Gezien de wijk boezem Dever-Zuid opgehoogd wordt en op boezempeil komt te liggen, zal de kering een verheelde kering worden, waardoor alleen de zones van de waterkering verlegd hoeven worden". In de regels is echter niets opgenomen over een aanleghoogte van de wijk. Daarmee is de waterveiligheid in dit plan eveneens onvoldoende planologisch geborgd.	In de regels zal een minimale aanleghoogte voor Dever-Zuid worden opgenomen. De minimale aanleghoogte is de hoogte van de oude kering (NAP +0,10 m). Dit is met het hoogheemraadschap afgestemd.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Er wordt een minimale aanleghoogte voor Dever-Zuid opgenomen.
4. Veiligheidsklasse kering	In de omgevingsverordening heeft de regionale kering langs de Geestwaterpolder een veiligheidsklasse 4. Als gevolg van de geplande woningbouw in de Geestwaterpolder kan niet geheel worden uitgesloten dat de omgevingswaarde (veiligheidsnorm) van deze aanwezige regionale waterkering niet meer voldoet en zou moeten worden verhoogd naar klasse 5. De toelichting op het bestemmingsplan gaat hier niet op in. Vanwege de diepte van de polder en de mogelijke schade door een overstrooming vanuit de boezem is het wel	Waarschijnlijk wordt de Lisserpoelpolder bedoeld. We hebben rekening gehouden met de nu geldende veiligheidsnormen. De veiligheidsnorm voor de Lisserpoelpolder waar Geestwater in ligt is veiligheidsnorm boezemkade IPO-klasse IV. Hierbinnen ligt al een woonwijk, waarbij de ontwikkeling Geestwater een verhoudingsgewijs kleine uitbreiding is. Als de veiligheidsklasse naar 5 moet, dan zou dat gebeuren voor de gehele Lisserpoelpolder. Het eventueel hierdoor noodzakelijk verzwaren van deze keringen en daarmee het verkleinen van de kans op bezwijken valt onder de verantwoordelijkheid van het hoogheemraadschap. Zij hebben laten berekenen of de realisatie van Geestwater leidt tot een verhoging van de	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Aan bestemmingsplan wordt een bijlage toegevoegd met een brief van het Hoogheemraadschap. Deze brief gaat in op de veiligheidsklasse.

	noodzakelijk dat het bestemmingsplan hierop ingaat. Mogelijk leidt dit ook tot een aanpassing van de verbeelding bij het bestemmingsplan t.a.v. de breedte van de bestemming 'waterstaat-waterkering' van de onderhavige regionale kering.	veiligheidsklasse. Dit blijkt niet het geval te zijn. De brief van het Hoogheemraadschap, waarin dit is toegelicht, wordt toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Op 3 april 2024 heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven dat met de brief voldoende wordt tegemoetgekomen aan de provinciale zienswijze t.a.v. het aspect waterveiligheid.	
5. Bestemming 'wonen' binnen dubbelbestemming	Verder valt op dat de bestemming 'wonen' deels in de dubbelbestemming 'waterstaat - waterkering' is gelegen (Dever-Zuid). Het blijft onduidelijk in hoeverre het beheer & onderhoud en de versterking van de regionale kering daarmee wordt beperkt. Vooraf moet dit duidelijk zijn met het oog op de haalbaarheid van dit onderdeel van het plan.	Met het hoogheemraadschap zijn afspraken gemaakt over welke bouwactiviteiten en bouwwerken zijn toegestaan binnen de beschermingszones en het theoretisch profiel van de kering. Hiertoe zijn in overleg met het hoogheemraadschap in het waterhuishoudingsplan dwarsprofielen van de ontwikkeling opgenomen waarin de beschermingszones en het theoretisch profiel van de kering zijn aangegeven. Onder voorwaarden kan het hoogheemraadschap instemmen met het bouwen van woningen binnen de beschermingszone. Dit geldt voor enkele percelen binnen Geestwater.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
6. Recente provinciale verordening	In paragraaf 4.1 gaat het ontwerpbestemmingsplan niet in op de meest recente provinciale verordening die hier van toepassing is. Gevraagd wordt om deze paragraaf aan te passen en in te gaan op de regels uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland.	Wij vermoeden dat hier paragraaf 4.10 bedoeld wordt. Deze paragraaf zal aangepast worden op de meest recente provinciale verordening.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. In paragraaf 4.10 zal het meest actuele provinciaal beleid worden opgenomen.

Zienswijze 5 Stichting Vrienden van 't huys Dever

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Algemeen	Deze zienswijze is mede ingediend namens Stichting Beheer Buitenplaats Dever		N.v.t.
2. Water niet doorgetrokken	De nieuw aan te leggen erfscheidings- sloot tussen toekomstige ontsluitingsweg Geestwater en verworven gronden (kasteel biotoop) is niet doorgetrokken naar de Vennestraat richting Heereweg.	In het ontwerpbestemmingsplan zijn inderdaad de laatste afspraken over de watergang langs uw perceel nog niet verwerkt. Ook is het ontwerp voor de ontsluitingsweg nog iets aangepast ten opzichte van hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Op basis van de laatste ontwerptekeningen wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Op onderstaande afbeelding is de aangepaste uitsnede van de verbeelding weergegeven.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Op de verbeelding wordt de waterbestem-

			ming naast de ontsluitingsweg toegevoegd.
3. Maatvoering van weg, talud en sloot	De maatvoering van het talud en sloot aan weerszijde van de weg geeft onvoldoende duidelijkheid, hetgeen ontstaat door de verschillende peilmaten middels stuwen, van de bestaande en nieuw te maken waterloop van droog naar nat. P.S. De bomenrij op grond van het industriegebied (dus particulier) is destijds als een verplichting bedongen bij de goedkeuring van het ter inzage gelegde bouwplan.	Zoals hierboven aangegeven zal de ontsluitingsweg aangepast worden op de verbeelding. Het profiel van de weg is ook aangepast. Zie onderstaande afbeelding en een beter leesbare versie in de bijlage bij deze nota.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Op de verbeelding wordt de ontsluitingsweg naar de Vennestraat aangepast en wordt de waterbestemming naast deze weg toegevoegd.

		 De bedoelde bomenrij staat inderdaad op grond van het aangrenzende bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan gaat dus niet over die bomenrij (ligt buiten het plangebied).	
4. Aansluiting Vennestraat	De wat vreemde aansluiting van de nieuwe weg op de bestaande Vennestraat gaat ten koste van zo'n circa 1500 m² verworven grond. Ons inziens zou op dit punt waar minimaal vier verkeerswegen op uit komen een rotonde een betere oplossing zijn.	De aantakking van de ontsluitingsweg op de Vennestraat wordt uitgevoerd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Deze gronden zijn ten behoeve van de realisatie van deze ontsluitingsweg verworven. De voormalige functie van deze gronden was vervallen, waardoor deze gronden beschikbaar kwamen. Bijkomend voordeel is dat de gemeente ook een deel van deze gronden aan uw stichting kon verkopen ten behoeve van de kasteeltuin bij 't Huys Dever. De weg wordt aangelegd op maaiveldniveau en er wordt een haag aangelegd tussen de weg en de gronden van 't Huys Dever. De aansluiting leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden van 't Huys Dever. De opzet en inrichting van de ontsluitingsweg is voorgelegd aan de provincie Zuid Holland. Uit het overleg met de pzh is gebleken dat de opzet en inrichting van de ontsluitingsweg voldoet aan de eisen die gelden ter plaatse van een kasteelbiotoop. Als het gaat om 'ons inziens zou op dit punt waar minimaal vier verkeerswegen op uit komen een rotonde een betere oplossing zijn' het volgende. De realisatie van een rotonde is niet mogelijk binnen de beschikbare gronden. Er zou grond van de	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

		naastgelegen bedrijven gekocht moeten worden om dit mogelijk te kunnen maken. Bovendien is in navolging van het advies in het verkeerskundig rapport van Goudappel Coffeng juist gekozen voor een oplossing waarbij de aantakking op afstand van de bestaande bocht ligt. Op deze manier wordt er een veilige en verantwoorde ontsluitingsweg, inclusief de aantakking daarvan op de Vennestraat gerealiseerd. 	

Zienswijze 6 Loyens & Loeff N.V namens HighBrook

Thema	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Algemeen	Indiener geeft aan begrip te hebben voor de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied, maar vraagt zich af of met name de thema's geluidsoverlast, verkeersveiligheid en verkeersdrukte voldoende zijn onderzocht en of de belangen van de gebruikers en het bedrijventerrein wel voldoende zijn geborgd in de planregels.	Op de beantwoording van de specifieke thema's wordt hieronder nader ingegaan.	N.v.t.
2. Bedrijven in relatie tot nieuwe woningen	De bedrijven met de hogere bedrijfscategorieën op het bedrijventerrein Dever zijn zo gesitueerd dat deze zo ver mogelijk van de bestaande woningen liggen. De nu voorgestane ontwikkeling van het plangebied brengt aan deze ruimtelijke verdeling van functies een wijziging aan die ertoe zal leiden dat (veel) meer woningen binnen het potentiële invloedsgebied van de (al lange tijd bestaande) bedrijfsactiviteiten zullen komen te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan bevat in dat kader geen duidelijk beeld of toekomstvisie hoe deze twee functies zich ruimtelijk tot elkaar zullen (blijven) verhouden.	Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de relatie tussen het bedrijventerrein Dever en de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd. Hiervan is verslag gedaan in hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de relatie met de bedrijven is voornamelijk het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering van belang. Hieruit blijkt dat met het nemen van enkele maatregelen voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening en de bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3. Dove gevel niet duurzaam geborgd	Vanwege de bedrijfsactiviteiten bedraagt de richtafstand tot woningen (rustige woonwijk) 100 respectievelijk 50 meter. De woningen van het plangebied worden gebouwd op een afstand van nog geen 40 meter. Dat is minder dan de richtafstand die is voorgeschreven. Ter plaatse van de woningen zullen geluidbelastingen optreden tot 58 dB(A)	In paragraaf 4.5 van het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad aangegeven dat de woningen binnen de richtafstanden van de bedrijven aan de Vennestraat 15 en 17 worden gerealiseerd. Daarom is nader onderzoek gedaan. In beide gevallen is geluid het maatgevende aspect. Daarom is aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd om in beeld te brengen	Het bestemmingsplan wordt aangepast. In artikel 9.6.2 wordt toegevoegd dat de aaneengesloten

	etmaalwaarde. Dit is (plaatselijk) hoger dan de streefwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 van Bedrijven en Milieuzonering en ook (plaatselijk) hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) conform stap 3 van Bedrijven en Milieuzonering (tevens grenswaarde Activiteitenbesluit). Vanwege de bedrijfsactiviteiten van De Wit Transport en C&A treden ter plaatse van de nieuwe woningen maximale geluidniveaus ("pieken") op tot 73, 71 en 71 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Dat is (plaatselijk) hoger dan de standaardgrenswaarde conform het Activiteitenbesluit van 70, 65 en 60 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Daarom zijn in het ontwerpbestemmingsplan dove gevels opgenomen voor de woningen aan de noordzijde van het plangebied. Volgens indiener zijn deze dove gevels in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de vorm van een bouwregel. Daardoor is in de planregels niet verzekerd dat deze voorzieningen dienen te zijn gerealiseerd voordat de gronden in het Plangebied voor woonfuncties kunnen worden gebruikt. Evenmin is op de huidige wijze gegarandeerd dat de desbetreffende voorzieningen aanwezig zullen blijven zolang de woon- en bedrijfsfuncties naast elkaar zullen blijven bestaan. Indiener geeft aan dat de dove gevels opgenomen moeten worden in de vorm van een voorwaardelijke verplichting en (een) gebruiksregel(s).	wat het effect van de bestaande bedrijven is op de toekomstige woningen en welke maatregelen mogelijk zijn. De resultaten hiervan zijn weergegeven in paragraaf 4.3 van het ontwerpbestemmingsplan. De dove gevels in het ontwerpbestemmingsplan zijn wel degelijk als voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 9.6.2 van de regels). Voor de woningen in Dever-Zuid (het noordelijk deel van het plangebied), die gelegen zijn binnen de richtafstanden van de bestaande bedrijven aan de Vennestraat 15 en 17, geldt dat deze pas in gebruik genomen mogen worden als een aaneengesloten bebouwingswand van minimaal 2 lagen met een kap en een dove gevel is gerealiseerd. In de regels is nog niet opgenomen dat deze maatregel in stand gehouden moet blijven. Dit zal toegevoegd worden aan de regeling.	bebouwingswand en de dove gevel in stand gehouden moeten blijven.
--	--	--	--

	Indien de aanwezigheid van de dove gevels niet is verzekerd, dan geldt immers dat bij een verwijdering van deze voorzieningen sprake zal zijn van een overschrijding van de voor de woningen geldende wettelijke geluidbelasting. In dat geval zal tegen voorzetting van het gebruik van die woningen zonder dove gevels niet kunnen worden opgetreden, maar - op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving - wel tegen de bedrijfsactiviteiten op het perceel van de indiener. Alleen al om die reden is in het Ontwerpbestemmingsplan niet verzekerd dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen c.q. een goed ondernemingsklimaat ter plaatse van het perceel van de indiener.		
4. Geluidscherm	Indiener geeft aan dat volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan bij één woning sprake zou zijn van overschrijding van de wettelijke streefwaarde (te weten 45 dB(A)) voor de geluidbelasting en/of overschrijding van de grenswaarde voor de maximale geluidniveaus. Om de streefwaarde te bereiken, kan een geluidscherm worden geplaatst (direct ten zuiden van het water tussen het perceel van indiener en de woningen) met een hoogte van ca. 3 meter en een lengte van ca. 30 meter. Kort en goed meent de gemeente dat de kosten van een dergelijk scherm niet opwegen tegen de geluidbelasting die daarmee zou worden beperkt.	Er is geen sprake van een wettelijke streefwaarde, maar van een streefwaarde die volgt uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan de gemeente hierover een afweging maken. Bij deze woning bedraagt de geluidbelasting 49 dB(A). Dit voldoet wel aan de grenswaarde van 50 dB(A) op grond van stap 3 van Bedrijven en Milieuzonering en ook aan de grenswaarde conform het Activiteitenbesluit. Met het geluidscherm zou het geluid op de woning, als gevolg van de bedrijven, teruggebracht kunnen worden tot 45 dB(A). De kosten van dit geluidscherm wegen echter niet op tegen de voordelen om voor deze ene woning een lager geluidbelasting te realiseren. Het geluidsscherm is niet doelmatig. Bovendien beschikt de woning inderdaad over twee geluidluwe gevels (aan de oost en zuidzijde). Zie onderstaande afbeelding uit het geluidsrapport.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	Ten aanzien van de op dit punt gemaakte belangenafweging valt op dat de gemeenteraad belang hecht aan het feit dat de desbetreffende woning zou beschikken over twee geluidluwe zijden. Onduidelijk is echter hoe die constatering zich verhoudt tot de conclusie in het akoestisch rapport dat de geluidbelasting van het volledige Plangebied reeds 48 à 49 dB(A) bedraagt. Dat suggereert immers dat juist aan alle zijden van deze woning sprake is van een (te) hoge geluidbelasting. Sterker nog, de inhoud van het akoestisch onderzoek spreekt op dit punt de overwegingen in de plantoelichting tegen, nu in het akoestisch rapport wordt geconcludeerd dat "bij alle woningen sprake [is] van een gecumuleerde geluidbelasting van minimaal 55 d8". (verwezen wordt naar pagina 21 van de bijlage akoestisch rapport van Peutz. B.V.) De raad is -blijkens de plantoelichting- in haar (belangen)afweging uitgegaan van een lagere geluidbelasting dan had moeten worden aangenomen op grond van het akoestisch rapport. Alleen al om die reden meent indiener dat de plaatsing van een geluidscherm dient te worden heroverwogen.	 In het akoestisch rapport is nergens aangegeven dat de geluidbelasting van het volledige plangebied reeds 48 à 49 dB(A) bedraagt. Wel is het zo dat de geluidbelasting vanwege luchtvaart overal in het plangebied aanwezig is. De gecumuleerde geluidbelasting is vooral relevant voor het berekenen van de isolatiewaarde van de woning om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde van 33dB. Bij de woning waar het over gaat, is sprake van cumulatie van geluid van bedrijven met luchtvaartlawaai aan de noord- en westzijde. Aan de zuid- en oostzijde is alleen sprake van luchtvaartlawaai. Het plaatsen van een scherm heeft alleen effect op de geluidbijdrage van de bedrijven en relatief weinig effect op de gecumuleerde geluidbelasting omdat dat scherm luchtvaartlawaai niet tegen gaat houden. Het is een gegeven dat luchtvaartlawaai op deze locatie aanwezig is. De gemeente is zich hier terdege van bewust en heeft dit in de afweging betrokken en dit "basisniveau van luchtvaartlawaai" voor het plangebied acceptabel geacht. Daarbovenop komt dan lokaal nog geluid vanwege bedrijven en/of wegverkeer. Deze zijn apart en gecumuleerd berekend en beoordeeld. In relatieve zin zijn -ondanks de aanwezigheid van luchtvaartlawaai- 2 gevels van de betreffende woning geluidluw, in die zin dat zij minder geluid ontvangen dan de andere gevels (eigenlijk is er géén relevant geluid van bedrijven en wegverkeer op deze gevels). De gecumuleerde geluidbelasting wordt ook gebruikt om de geluidwering van de gevel te bepalen, zodat binnen in de woning een waarde van 33 dB gegarandeerd kan worden.	
--	---	--	--

5. Verkeersveiligheid	Indiener is van mening dat de thans voorziene verkeersontsluiting (ontsluiting Dever-Zuid) van het plangebied in de toekomst tot potentieel gevaarlijke situaties kan leiden. De pieken in verkeersbewegingen van De Wit Transport en C&A liggen tussen 5.00 uur en 19.00 uur. Dat omvat daarmee mede de (spits)momenten waarop bewoners van de nog te ontwikkelen woningen doorgaans van huis zullen vertrekken en weer thuis zullen komen.	Uit het verkeersonderzoek (paragraaf 4.2 en bijlage 5) bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het verkeer op de Vennestraat in absolute zin beperkt toeneemt (circa 300 mvt per etmaal op het westelijke deel van de Vennestraat en circa 700 mvt op het noordelijk deel van de Vennestraat). Het klopt dat in de spits de grootste toename zal zijn. De Vennestraat heeft momenteel een industriële uitstraling met lange rechtstanden van 2 x 300 m. Echter met de komst van Dever zuid neemt de woonfunctie in belang toe. Dit betekent meer overstekende wandelaars en fietsers. Hierdoor kan het, wenselijk zijn om snelheidsremmende maatregelen te nemen. Eventuele maatregelen worden momenteel onderzocht. Door de planontwikkeling stijgen de verkeersintensiteiten in totaal met circa 1.000 mvt/etm (verdeeld over het noordelijke en westelijk deel van de Vennestraat) en komen deze uit rond de 3.000 mvt/h. Dit is acceptabel voor een dergelijke straat. Er worden daar dan ook geen knelpunten in de verkeersafwikkeling voorzien.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
6. Verkeergeneratie noordelijk deel	Het Ontwerpbestemmingsplan voorziet in onvoldoende waarborgen om de toekomstige verkeersgeneratie vanuit het noordelijk deel van het Plangebied zoveel mogelijk te beperken c.q. voorkomen. Relevant is dat de beschikbare verkeersstudie ervan uit lijkt te gaan dat alleen de bewoners van Dever Zuid gebruik zullen maken van de ontsluitingsweg die uitkomt op de Vennestraat. Het Ontwerpbestemmingsplan voorziet echter in de realisatie van een brug tussen Dever Zuid en Geestwater Noord. Hoewel de plantoelichting suggereert dat die brug alleen bedoeld zou zijn voor het garanderen van de toegang van calamiteitendiensten, is dat in de planregels niet als zodanig geborgd. Gelet op het voorgaande dient de gemeenteraad er bij vaststelling van het Ontwerpbestemmingsplan vanuit te gaan	De brug tussen Dever-Zuid en Geestwater zal inderdaad uitsluitend gebruikt worden voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer. In de regels is inderdaad nog niet geborgd dat deze brug uitsluitend hiervoor gebruikt mag worden. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan. De rest van deze zienswijze is niet meer relevant als de brug uitsluitend voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer wordt gebruikt.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. In artikel 7.1 wordt geregeld dat bruggen uitsluitend gebruikt mogen worden voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer.

	dat de desbetreffende brug tevens zal worden gebruikt door bewoners van Geestwater Noord en/of Geestwater Zuid. Een dergelijke afwikkeling ligt bovendien ook voor de hand, nu de voornaamste (winkel)faciliteiten zich juist ten noorden van het Plangebied bevinden zodat deze voor bewoners het snelst te bereiken zullen zijn via de bovengenoemde noordelijke ontsluiting van het plangebied. In dit verband zou bovendien moeten worden meegewogen dat Swets in de toekomst zal worden aangetakt op de Vennestraat. Uit het voorgaande volgt dat de beschikbare verkeersstudies het aantal verkeersbewegingen dat zal afwikkelen via de ontsluiting op de Vennestraat zwaar wordt onderschat. <i>(verwezen wordt naar de toelichting, hoofdstuk 4.2, plangebied).</i>		
7. Kruispunten verder overbelast	De Vennestraat sluit aan op de rotonde N208 - Vennestraat. In zowel de autonome -als in de plansituatie- is deze rotonde matig belast maar niet overbelast. Met de realisatie van het plangebied nemen de wachttijden en -rijen iets toe, maar zou de verkeerssituatie acceptabel blijven. Deze conclusie houdt echter geen rekening met hetgeen hiervoor is toegelicht ten aanzien van het toegestane gebruik van de brug tussen Dever Zuid en Geestwater Noord. Indiener geeft aan dat uit de plantoelichting volgt dat de rotonde N208 - 2" Poellaan een knelpunt is. Die rotonde is in de autonome situatie (2033) reeds fors overbelast. Met de realisatie van het	Zoals hierboven reeds aangegeven zal de brug uitsluitend bestemd worden voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer. Daarmee heeft bovenstaande geen effect op de uitkomsten van de verkeersstudie. De knelpunten bij de kruispunten van de N208 zijn een reeds bestaand probleem, wat niet veroorzaakt wordt door ontwikkeling van Geestwater. De ontwikkeling van Geestwater heeft slechts een beperkt effect op de belasting van de kruispunten op de N208. De	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De toelichting in paragraaf 2.6 en 4.2 wordt aangevuld

	Plangebied raakt dit kruispunt verder belast en nemen de wachttijden en -rijen verder toe, zowel in de ochtendspits als in de avondspits. In dit verband geldt dat deze problematiek een grote samenhang vertoont met andere overbelaste kruispunten op en rond de N208. In regionaal verband is afgesproken om uitwerking te geven aan het project 'Verbinding N208-A44'. Het is belangrijk bij de uitwerking van dit project rekening te houden met de realisatie van Geestwater en het bedrijventerrein Dever. Indiener geeft aan dat het duidelijk zal zijn dat een goede aansluiting en soepele doorstroom (van vrachtverkeer) op de N208 en vervolgens op de 2e Poellaan voor de bedrijven op Dever van essentieel belang zijn. Concrete en structurele oplossingen voor de knelpunten die zich op dit moment reeds voordoen, en die door ontwikkeling van het plangebied nog zullen worden verergerd, worden in de plantoelichting evenwel niet gegeven. Het ontwerpbestemmingsplan schiet in haar huidige vorm op dit moment dan ook tekort.	verkeerstoename als gevolg van het plan bedraagt op de N208 rond een het kruispunt Vennestraat/N208 2 à 3% en rond het kruispunt bij de 2^e Poellaan tot 3 à 6%. Op rotondes verder weg op de N208 (bij Sassenheim en Lisse) is de toename als gevolg van het plan 2 à 3%. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de rotonde bij de N208/Vennestraat in de autonome situatie een goede afwikkeling kent. In de plansituatie neemt de verkeersbelasting licht toe, waardoor de afwikkeling op de takken van de N207 matig, maar niet overbelast, wordt. Met de realisatie van Geestwater nemen de wachttijden en -rijen iets toe, maar de verkeerssituatie blijft acceptabel. De rotonde bij de N208 / 2^e Poellaan is in de autonome situatie reeds fors overbelast met lange wachtrijen, vooral op de N208 noord in de avondspits, waarbij andere kruispunten worden geblokkeerd. Met de realisatie van Geestwater raakt het kruispunt verder belast en nemen de wachttijden en -rijen verder toe. Het effect van de planontwikkeling op dit knelpunt is echter beperkt. De wachttijd in de spitsperiode op de 2^e Poellaan neemt met 270 seconden toe in de ochtendspits en 115 seconden in de avondspits. Op de N208 neemt de wachttijd met 5 seconden toe in de ochtendspits en 105 seconden in de avondspits. Wij vinden dat afgezet tegen de dringende woningbehoefte waarin het plan voorziet, niet onaanvaardbaar. Wij zijn daarom niet voornemens om extra verkeersmaatregelen te treffen. Het plangebied wordt goed ontsloten voor fietsers en openbaar vervoer. De voorzieningen in Lisse liggen op fietsafstand van Geestwater. Er zijn busverbindingen aanwezig op de 2e Poellaan en Ruishornlaan waarvan er één halte voor het plangebied gesitueerd is, en één halte in de buurt van 't Lange Rack. Deze haltes liggen in de directe nabijheid (binnen een straal van 400m) van alle woningen in het plangebied en zijn eenvoudig bereikbaar door de nieuwe voetgangersverbindingen die gemaakt worden tussen de Ruishornlaan en de hoofdroute. Daarbij wegen wij tevens mee dat er op termijn een HOV-verbinding Noordwijk-Schiphol wordt gerealiseerd. In de meest	
--	--	--	--

		recente plannen voor deze lijn komt de HOV-verbinding over de Ruishornlaan en zal de HOV-lijn halteren op de Anna Blamandreef, ten zuidoosten van Geestwater. Ook is het zo dat er binnen afzienbare termijn investeringen zullen worden gedaan om het gebruik van de fiets extra te stimuleren in het kader van de startnotitie 'Op weg tussen duin, bollen en polder'. Deze startnotitie is op 7 november 2023 door de Colleges van 5 gemeentes, waaronder Lisse, de provincies Zuid- en Noord-Holland en Holland Rijnland vastgesteld. Op 9 november is deze ook vastgesteld door de Vervoersregio Amsterdam. In het kader van deze startnotitie worden 3 projecten uitgewerkt: 1. Fietsmaatregelen 2. Verbinding N208 -A44 3. Verbinding N206/N207 met aftakking naar station Hillegom Tot slot kennen we betekenis toe aan het besluit van de Provinciale Staten van Zuid-Holland (begin 2023) om €47,2 mio te reserveren. Dit bedrag zal onder meer worden gebruikt om de nieuwe verbinding tussen de N208 en de A44 verder uit te werken, waardoor de knelpunten bij de kruispunten op de N208 op termijn opgelost kunnen worden.	

3 Wijzigingen bestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Met het inwilligen (of gedeeltelijk inwilligen) van zienswijzen worden de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

Verbeelding:

- De ontsluitingsweg naar de Vennestraat wordt aangepast en naast deze weg wordt de waterbestemming toegevoegd.
- De aanduiding 'overige zone-minimale aanleghoogte' wordt toegevoegd.
- De aanduiding 'overige zone-kasteelbiotoop' wordt toegevoegd.

Regels:

- In artikel 3.2, 6.2, 8.2.1, 9.2.1 en 15.2 worden regels opgenomen over de minimale aanleghoogte voor Dever-Zuid.
- In artikel 3.2, 5.2, 6.2, 7.2 worden regels opgenomen over de kasteelbiotoop.
- In artikel 7.1 wordt geregeld dat bruggen uitsluitend gebruikt mogen worden voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer.
- In artikel 9.6.2 wordt toegevoegd dat de aaneengesloten bebouwingwand en de dove gevel in stand gehouden moeten blijven.
- Artikel 15 Algemene aanduidingsregels wordt toegevoegd met regels over de kasteelbiotoop (artikel 15.1) en regels over de minimale aanleghoogte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-minimale aanleghoogte' (artikel 15.2).

Toelichting:

- Paragraaf 2.6 en 4.2 worden aangepast wat betreft de toelichting op de verkeersafwikkeling.
- In paragraaf 4.10 wordt het meest actuele provinciaal beleid opgenomen.
- Bijlage 2 (DOSP) wordt vervangen door de aangepaste versie van het DOSP.
- Aan het bestemmingsplan wordt een bijlage toegevoegd met een brief van het Hoogheemraadschap van Rijnland (bijlage 23 toegevoegd, andere bijlagen zijn vernummerd).

Ambtshalve wijzigingen

Ook worden ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op (samengevat) de volgende onderdelen:

Verbeelding:

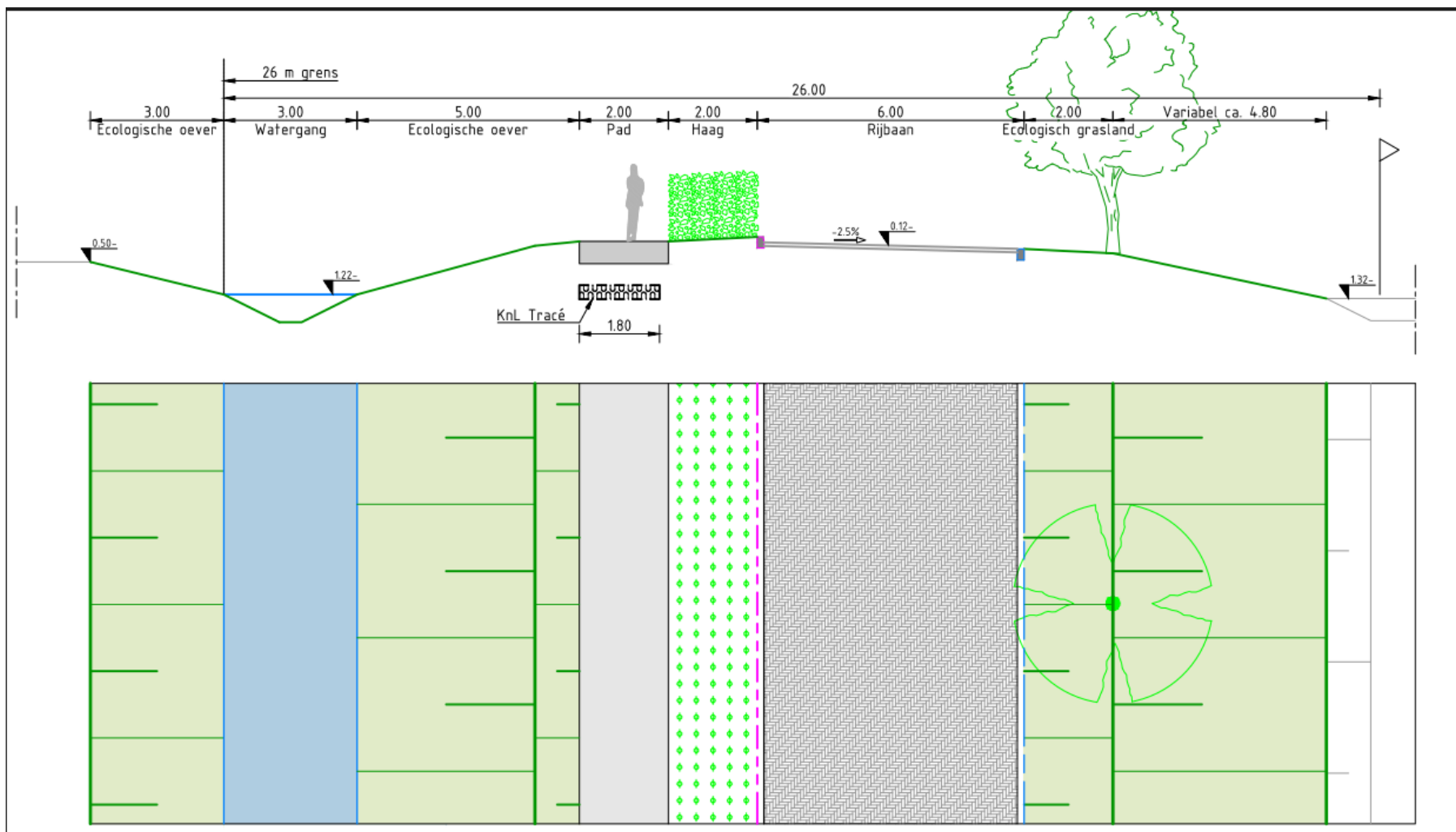
- De plangrens nabij de Vennestraat en nabij 's Lange Rack is aangepast op de plangrenzen van de aangrenzende bestemmingsplannen. Hiermee is het plangebied iets verkleind.
- De verbeelding is aangepast op de laatste wijzigingen van het DOSP. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen:
 - o De begrenzing van enkele bestemmingsvlakken en bouwvlakken met de bestemming Woongebied. In aansluiting hierop zijn tevens de 'functieaanduiding openheid' (oph) en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-spuitzone' (sw-spz) aangepast.
 - o De begrenzing van enkele aanduidingen verkeer- verblijfsgebied (vb) is aangepast.
 - o De ligging en begrenzing van de aanduidingen 'groen' (g) ter plaatse van de eilanden is aangepast.

Toelichting:

- De toelichting is aangepast op de laatste wijzigingen van het DOSP. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen:
 - o Afbeelding 1.1, 2.4, 2.8, 2.9, 2.10, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 4.20, 4.21, 4.25, 4.26 zijn vervangen en figuur 4.27 is vervallen. De overige afbeeldingen in hoofdstuk 4 zijn vernummerd;

- Afbeelding 2.10 met de nieuwe bomen is toegevoegd;
- Tabel 2.1 is aangepast met de nieuwe berekening van de parkeerbehoefte;
- Paragraaf 2.6 is aangepast wat betreft de parkeerbalans en toelichting hierop;
- Enkele kleine tekstuele aanpassingen in Hoofdstuk 2 in aansluiting op het aangepaste DOSP;
- Paragraaf 4.10 is aangepast op het aangepaste waterhuishoudkundig plan;
- Bijlage 2 is vervangen door de aangepaste versie van het DOSP;
- Bijlage 22 is vervangen door het aangepaste waterhuishoudkundig plan;
- Bijlage 27 is toegevoegd met het Besluit Hogere Grenswaarden;
- Bijlage 28 is toegevoegd met de Nota beantwoording zienswijzen.

Bijlage: Dwarsprofiel ontsluitingsweg naar Vennestraat



-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-