



Gemeente Lisse

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

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

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Ruishornlaan 21

*Datum: 9 december 2024
Opsteller: Afdeling Ruimte
Zaaknummer:*

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Overzicht ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)	4
3	Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente	4
4	Zienswijzen overige punten	36
5	Reacties -Vooroverlegpartners	43
6	Wijzigingen bestemmingsplan	45

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende zienswijzen

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ruishornlaan 21, Lisse' met de daarbij behorende stukken vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage gelegen.

Gelijktijdig met de zienswijzeperiode is het wettelijk overleg conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met de ketenpartners uitgevoerd.

Binnen de termijn van ter inzage legging kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. In totaal zijn er acht zienswijzen ingediend door belanghebbenden waarvan 1 zienswijze is aangevuld. Verder zijn er nog 2 reacties ingediend door 2 vooroverlegpartners.

In deze nota van beantwoording zienswijzen worden alleen die (delen van de) zienswijzen behandeld die over het ontwerpbestemmingsplan Ruishornlaan 21 gaan. Zienswijzen, of gedeelten daarvan, die niet over het ontwerpbestemmingsplan Ruishornlaan 21 gaan, worden niet behandeld in deze nota van beantwoording zienswijzen. Daarom wordt voor die reacties verwezen naar de separate procedure van bestemmingsplan Ruishornlaan 25.

De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan

In deze nota worden de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat onderdelen van de reactie die niet expliciet worden benoemd bij de beoordeling buiten beschouwing zijn gebleven. De reacties zijn in totaliteit beoordeeld en is voorzien van een beantwoording. Aan het einde van elke zienswijze wordt geconcludeerd of deze (gedeeltelijk) gegrond of (gedeeltelijk) ongegrond is en/of de ingediende overlegreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders legt het ontwerpbestemmingsplan met een beantwoording van de zienswijzen aan de gemeenteraad voor met het voorstel het bestemmingsplan met de voorgestelde (ambtelijke) wijzigingen vast te stellen.

Thematische indeling

Doordat er verschillende zienswijzen over dezelfde onderwerpen binnen zijn gekomen en om de nota overzichtelijk en leesbaar te houden, is de nota van beantwoording zienswijzen thematisch ingedeeld. In onderstaande tabel zijn de thema's benoemd en welke zienswijzen verband houden met deze thema's. Per thema wordt één integrale beantwoording opgenomen voor de aandragen punten in de verschillende zienswijzen.

Onderwerp	Zienswijzen
Stedenbouw en locatieonderbouwing	1, 4, 5, 7
Programma	1, 3, 4, 5, 7, 8
Uitzicht, privacy, woongenot en woningwaarde	1, 3, 4, 5, 6, 7
Participatie en informatievoorziening	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Onderzoeken	1, 3, 4, 5, 6, 7
Verkeer en parkeren	1, 3, 4, 6,
Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden	3, 7
Financiën	4, 5

De overige punten uit de zienswijzen die niet passen in de bovenstaande overkoepelende thema's worden separaat behandeld in deze nota en bedragen o.a.:

Onderwerp	Zienswijzen
Roeivereniging	2
Vlonder en overlast	4
Omgevingsvisie	6

Mogelijkheid van beroep tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden vervolgens ter inzage gelegd. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen.

Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en reacties. Daarna in hoofdstuk 3 worden de zienswijzen thematisch beantwoord. Vervolgens in hoofdstuk 4 worden van de ingekomen zienswijzen de overige punten die zijn aangehaald in de zienswijzen behandeld per zienswijze. In hoofdstuk 5 worden de reacties van de wettelijke vooroverlegpartners besproken per ingediende reacties. Als laatste worden in hoofdstuk 6 de alle wijzigingen besproken die worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan zowel de ambtshalve als de wijzigingen die voortkomen uit de zienswijzen.

2 Overzicht ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)

Er zijn totaal 8 zienswijzen en 1 aanvulling ontvangen van belanghebbenden.

Er zijn totaal 2 zienswijzen/ reacties ontvangen van vooroverlegpartners.

Verder zijn er een aantal ambtshalve wijziging doorgevoerd.

3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Thema Stedenbouw en locatie onderbouwing

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners stellen dat hoogbouw het karakter van de dijk als cultuurhistorisch erfgoed aantast. Daarvoor wordt het oude land aan de overzijde van het water aangehaald. Deze cultuurhistorische waarde is volgens de indieners bij de ontwikkeling van de roeivereniging al aangetast, maar in daarbij gaat het om laagbouw met een maatschappelijke functie die noodzakelijk gebruik maakt van het water. De indieners vragen om een onderbouwing waarom de planlocatie van Ruishornlaan 21 planologisch meer aan het oude land moet worden toegerekend dan aan de Poelpolder.	Voor de ontwikkeling van nieuwbouw moet er ook aandacht zijn voor geschiedenis en cultuurhistorie van de plek. Het plangebied ligt op de grens van de historisch herkenbare en waardevolle dijk rondom de Poelpolder. De historische loop van deze dijk loopt ten zuiden van het plan heen en is nog steeds duidelijk. Door de bebouwing in twee hoofdvolumes te verdelen ontstaat een kleinere korrel die beter reageert op de bestaande bebouwingscontext dan een groot volume. Verder volgen de gevels van gebouwen de dijk, wat de historische context van het gebied benadrukt.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
2	De indieners halen de drie varianten aan die gepresenteerd zijn door de gemeente op de derde bijeenkomst. Zij hebben nooit een inhoudelijke reactie gekregen op het voorstel van omwonenden van 3 tot 4 lagen hoog. De voorkeursvariant van de gemeente (twee gebouwen van 5 en 6 lagen hoog) was al gepresenteerd, maar de gemeente heeft geen terugkoppeling met de omwonenden gedeeld. De indieners halen gemeentelijke e-mails uit 2021 aan met betrekking tot het plan. Hierin werd gestuurd op 2 gebouwen van 5 lagen hoog zonder hierbij rekening te houden met omwonenden of de verhouding met de bouw op het perceel Ruishornlaan 25. De indieners stellen dat de gemeente hier dus al haar stempel gedrukt heeft op het stedenbouwkundig plan. Zij vragen uitleg waarom de gemeente al vanaf het begin	De locatie betreft een herontwikkellocatie. Hierdoor is het geschikt voor woningbouw. De gemeente wil de grond die zij zelf bezit op deze locatie inzetten om maatschappelijke waarde toe te voegen, door woningen te bouwen voor jongeren en starters. De gemeenteraad heeft op 20 juni 2024 gekozen voor de variant van twee losse bouwvolumes. Twee losse volumes geeft de mogelijkheid om door de positionering daarvan optimaal te reageren op de locatie, bomen te behouden en doorzicht te behouden (waar ook de zon tussendoor kan schijnen). De bouwblokken worden 3 of 4 woningen per verdieping. De ruimtelijke inpassing van dergelijke volumes geeft dermate veel lucht dat de 5e laag geen probleem is. Op maaiveld blijft met de gekozen footprint van de	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	aanstuurde op 5 laags en wat het verband is tussen 'het mag best 5-laags zijn' en 'omdat het op de kop van de Geveling staat' en waarom het voorstel van de omwonenden van tafel is gehaald en waarom zij hier geen terugkoppeling over hebben ontvangen. De indieners stellen dat in de rest van de omgeving gebouwen niet boven de bomen, die langs de Ruishornlaan staan, uitkomen. Zij verzoeken de gemeente om de mogelijkheden om lager te bouwen dan de boomgrens te onderzoeken en laten doorrekenen. Door het bouwen op de dijk raakt de verhouding tussen de andere gebouwen in het plangebied zoek omdat de hoogste gebouwen zo nog hoger boven de lager gelegen ontwikkelingen uit zullen komen. De indieners halen daarbij de omgevingsvisie aan en stellen dat de gemeente nog nergens gemotiveerd heeft waarom een bouwhoogte van 5/6 lagen op deze locatie passend is. De indieners halen ook de maximale goothoogte van zeven meter uit het vigerende bestemmingsplan en de maximale goothoogte van 20/22 meter uit het ontwerpbestemmingsplan aan. Dit zal hoger zijn dan het appartementencomplex De Grevelij dat op 40 meter afstand ligt. Het bouwen van zulke hoge appartementencomplexen recht tegenover en op korte afstand van een ander appartementencomplex is ongewenst vinden de indieners. De indieners stellen dat elders in de gemeente zelden tot 6 verdiepingen wordt gebouwd en dat waar dit is, dit in een volledig te herontwikkelen gebied is. De indieners vragen verder waarom er hier in inbreidingsgebied hoogbouw wordt toegestaan terwijl dat in andere gebieden anders ligt. Daarbij kan de gemeente een (beperkte) volumestudie doen. Dit kan in een of twee bouwvolumes van 10 woningen per laag, dus 40 woningen in 4 lagen.	bouwblokken voldoende ruimte over voor parkeren én groen. Naar aanleiding van dit raadsbesluit wordt de bouwhoogte ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan verlaagd naar maximaal 17 meter. Er wordt door de gemeente geen aanleiding gezien om een nadere studie te doen naar een volume bestaande uit maximaal 4 bouwlagen. Ook wordt er geen aanleiding gezien om beleid op te stellen.	
--	--	--	--

	De indieners verzoeken om gemeentelijk beleid ten aanzien van hoogbouw in bestaand en nieuw te ontwikkelen gebied.		
3a	De indieners halen het conceptbestemmingsplan en een uitspraak van een (gemeentelijk) stedenbouwkundige aan over o.a. bomen en stellen dat klimaatadaptatie en groen voor de gemeente geen rol spelen omdat zij slechts het aantal bomen van 0,5 per inwoner wil behouden. De indieners halen enkele voorbeelden aan. De Greveling-Zuid is één van de weinige groene zones met veel en hoge bomen in Lisse. De ruimtelijke kwaliteit zal door de aantasting van het groene en open karakter in het gebied juist afnemen. De indieners stellen daarbij dat de conclusie dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid onjuist is. De indieners vragen om een bestemming Groen in het plan op te nemen omdat de planvorming uitgaat van een maximaal bouwpercentage en bouwvolume zonder duidelijke bestemming voor groen. Ook vragen de indieners de bestemming groen toe te voegen omdat het bouwvlak tot ver in de waterkering is doorgetrokken en dat er aan de zijde van het water geen strook met bestemming 'groen' is opgenomen. De indieners stellen dat dit ongewenst en onaanvaardbaar is vanwege de historische betekenis van de polderdijk en vanwege een verantwoorde, met groen ingevulde, afstand tussen bebouwing en het openbare water.	Het door de raad gekozen bebouwingsmodel van twee gebouwen van 5 bouwlagen hoog en de positionering van de volumes geeft de meeste mogelijkheden om zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven. Dit betekent een kwalitatieve meerwaarde betekent voor omwonenden en nieuwe bewoners. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen in het plangebied te behouden. Dergelijke uitgangspunten zijn vastgelegd in het kavelpaspoort met beeldkwaliteitseisen dat toegevoegd wordt aan het bestemmingsplan. Dit document bevat de waarborging van de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit van de locaties. Inclusief de oprichting van 2 bouwvolumes. Het document wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Aan de zijde van de Greveling is daarnaast de functieaanduiding 'groen' en de dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen. De gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' zijn bedoeld voor groenvoorzieningen. De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' is opgenomen ten behoeve van de realisatie van een ecologische verbindingszone langs de watergang. Activiteiten zoals het bouwen van gebouwen zijn op deze gronden verboden. Hierdoor is het niet mogelijk om direct aan de watergang te bouwen en is er tussen de watergang en het te bebouwen gebied een strook groen beoogd. Ook wordt met de inrichting van de locatie rekening gehouden met de aanleg van groenvoorzieningen. Onder meer door het toevoegen van groene gevels aan de gebouwen. Dit is een kwaliteitsverbetering ten opzichte van in de huidige situatie versteende buitenruimte met o.a. een skatepark. Ten aanzien van provinciaal beleid in relatie tot ruimtelijke kwaliteit. De reactie dat niet wordt voldaan	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Er is een kavelpaspoort met beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze wordt separaat vastgesteld. Voor de leesbaarheid van de regels wordt het document ook als bijlage aan de regels toegevoegd.

		aan het provinciaal beleid wordt niet erkend door de gemeente. Er wordt wel degelijk voldaan aan het provinciaal beleid. Uit de door de provincie ingediende zienswijze volgt ook geen reactie dat op het onderdeel ruimtelijke kwaliteit niet wordt aan het provinciaal beleid. Onder beantwoording punt 2 is nader toegelicht hoe met de keuze voor twee bouwvolumes ruimte wordt gecreëerd voor groen. De reactie dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en het bouwvlak elkaar overlappen is correct. De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de aanwezige waterkering. Het is mogelijk, met goedkeuring van het Hoogheemraadschap, te bouwen in de beschermingszone van de waterkering. De woningbouw blijft daarbij buiten de kruin van de waterkering.	
3b	De ontwikkeling gaat ten koste van een maatschappelijk gebied, bomen, ruimte en kwaliteit en de plek is te klein, volgens de indieners. De indieners vragen om een meer uitgewerkt plan en visie in het bestemmingsplan waaruit blijkt welke eisen de gemeente stelt aan groen in het gebied, waaronder in hoeverre parkeerplaatsen vergroend kunnen worden en hoe de dijk aan de waterkant in te richten, met betrekking tot functie en voorwaarden. De indieners geven aan dat zij al eerder aangevoerd hebben maar dat hierop geen reactie is ontvangen anders dan beschreven.	Zie ook de beantwoording onder 2 en 3a. Hoe ontwikkeling er daadwerkelijk uit komt te zien / de uitwerking van het bouwplan is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De aanleg van het plan met daarin ook groen is daarnaast van belang voor de nieuwe bewoners en voor omwonden.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3c	De indieners stellen een alternatief plan voor om het huidige groen aan te passen naar een park waar recreatie en ontmoeting centraal staan, wat kwaliteit in de gemeente brengt i.p.v. bebouwing.	De gemeente ziet mede gelet op voorgaande beantwoording en de door de gemeenteraad gemaakte keuze dat op deze locatie woningbouw moet plaatsvinden geen reden om een alternatief plan voor te stellen. Aan het verzoek van de indiener kan niet worden voldaan.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4	De indieners vragen waarom deze ontwikkeling van woningbouw voor jongeren niet op een alternatieve locatie aan de Ringvaart, waar appartementencomplexen voor sociale woningen gesloopt en vervangen zijn door laagbouw, gerealiseerd wordt? Ook omdat het argument wordt gebruikt dat er te weinig goedkope woonruimte is voor jongeren.	In het gemeentelijk woonprogramma zijn jongeren/starters als prioritaire doelgroep benoemd waarvoor woningbouw noodzakelijk is. In het woonprogramma is ook opgenomen dat grondposities in eigendom van de gemeente bij uitstek geschikt zijn voor versnelling van de woningbouwopgave. De gronden van de planontwikkeling zijn in het bezit van de gemeente en het jongerencentrum De Greef vertrekt. Per raadsbesluit van 23 december 2021 is vastgelegd dat door de sloop van dit gemeentelijk vastgoed de locatie geschikt is voor de herontwikkeling van 40 appartementen voor jongeren / starters. Ook is deze locatie goed ontsloten via de Ruishornlaan. Het plangebied ligt op een gunstige locatie qua bereikbaarheid voor zowel de auto als de fiets. Daarom is het een logisch gevolg dat deze locatie herontwikkeld wordt voor woningbouw en dat deze locatie ruimte biedt aan de huisvesting van prioritaire doelgroepen, in dit geval jongeren / starters. De gemeenteraad heeft de planlocatie met het besluit om 2 bouwvolumes te realiseren voor woningbouw ook specifiek aanwezen als te ontwikkelen locatie. Het ontwikkelen van deze locatie sluit ook aan bij de voorkeur om zoveel mogelijk te verdichten binnenstedelijk gebied. Op basis van het Woonprogramma 2020-2024 Lisse en de motie 'bouwvolume' is verdichting en hogere woningbouw in Lisse wenselijk. Door op de planlocatie te verdichten wordt aan een deel van de woonbehoefte in Lisse voldaan. Er is geen aanleiding om deze ontwikkeling op een alternatieve locatie te realiseren.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
---	--	---	--

5	De indieners stellen dat de twee getekende onderdoorgangen naar de Greveling is ingetekend.	Deze reactie heeft betrekking op de ontwikkeling Ruishornlaan 25 en wordt daarom niet deze nota behandeld.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
6	De indiener heeft een alternatief voorstel voor de positionering van de ontwikkeling van Ruishornlaan 25.	Deze reactie heeft betrekking op de ontwikkeling Ruishornlaan 25 en wordt daarom niet deze nota behandeld.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
7	De indieners stellen voor om in relatie tot het plan Ruishornlaan 25 de invulling van de doelgroepen om te draaien en de seniorenwoningen op Ruishornlaan 21 te realiseren, in verband met geluidsoverlast die jongeren kunnen veroorzaken. De jongeren zullen dan ook minder last van omwonenden ervaren en het Knarrenhof is dan dichterbij het centrum, wat handig is voor oudere mensen, volgens de indieners. De indieners hopen dat deze suggesties serieus genomen worden en ontvangen graag een reactie op hun verzoek.	Er is bewust gekozen om op de locatie Ruishornlaan 21 woningbouw te realiseren voor jongeren en op de locatie Ruishornlaan 25 woningbouw te realiseren voor senioren. Het woningbouwprogramma van Knarrenhof is weliswaar hetzelfde aantal woningen maar de woningen van het Knarrenhof zijn groter. Dat, in combinatie met de gewenste collectiviteit, zorgt ervoor dat deze opgave ruimtelijk niet op Ruishornlaan 21 is te realiseren.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Conclusie: Deze zienswijzen zijn deels gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. - Er is een kavelpaspoort met beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze wordt separaat vastgesteld. Voor de leesbaarheid van de regels wordt het document ook als bijlage aan de regels toegevoegd.			

Thema Programma

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners vragen of het aantal woningen in combinatie met het aantal woningen van het ontwerpbestemmingsplan Ruishornlaan 25 (totaal 80 woningen) niet te hoog is ten opzichte van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Een dergelijke grootschalige ontwikkeling past niet op deze locatie in Lisse. De indieners begrijpen dat er in het algemeen gezien een behoefte is aan woningen voor ouderen en jongeren. Maar de indieners vinden dat het woningtekort niet als argument opgaat omdat een gedetailleerde analyse en onderbouwing van de actuele woningbehoefte in Lisse ontbreekt, net als een visie als het gaat om het bouwen van woningen. Daarbij ontbreekt de zekerheid dat de juiste woningen worden gebouwd bij de woningbehoefte en de doelgroep. Er staan al	In paragraaf 3.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. In de ladder wordt een zorgvuldige ruimtelijke afweging gemotiveerd en wordt aangetoond dat er behoefte is aan het aantal woningen (kwantitatief) en naar soort woningen (kwalitatief). Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Onder punt 4 van het thema Stedenbouw en locatieonderbouwing is beantwoord waarom voor deze locatie gekozen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	lange tijd nieuwbouwappartementen in het midden en dure segment in Lisse te koop en dat er veel (bedrijfs)leegstand in Lisse. Dit gaat tegen het algemeen belang in en hoeft er dus niet gebouwd te worden op de Ruishornlaan 21 en 25. De indieners vragen zich af wat de woningbehoefte en de doelgroep is waarvoor gebouwd wordt. Afgaand op de plancapaciteit planmonitor het niet nodig is om het gebied 'Greveling-Zuid' vol te bouwen met hoogbouw. De indieners vraagt om een onderbouwing om dit gebied volledig vol te bouwen. De indiener stelt dat met andere locaties al ruim voldaan wordt aan de woningbehoefte in Lisse.	Uit de toetsing voor de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat het planvoornemen voorziet in de bijdrage aan de invulling van de woningbouwopgave en woningbehoefte in de regio en in de gemeente. Het planvoornemen voorziet in de noodzakelijke herinvulling van de locatie (wegens het vertrek van de Greef) en in de invulling van de vraag naar sociale en middensegment woningen. Verder begrijpt de gemeente de opmerking in relatie tot de wijzigingsbevoegdheid niet. In het planvoornemen van Ruishornlaan 21 wordt geen wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt en de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan is hier niet van toepassing. Hierdoor laat de gemeente deze opmerking buiten beschouwing van beantwoording.	
2	De indieners halen aan dat de gemeente het plan altijd gepresenteerd heeft om 40 starterswoningen in het gebied te realiseren en dat in het bestemmingsplan staat dat er maximaal 40 gestapelde huur en koopappartementen in het sociale en middensegment gebouwd wordt. De indieners stellen dat dit een ander plan is dan waar de raad en de inwoners over geïnformeerd zijn. De indieners vragen om een onderbouwing om het bouwen van 40 starterswoningen los te laten, willen graag horen wat de raad van deze draai vindt en wat de plannen betekenen voor de hoogte van de te bouwen objecten. De indieners vragen het volgende: - Om hoeveel appartementen van hoeveel vierkante meter gaat het nu precies en wat is de verhouding in kosten en opbrengst? - Op welke prijzen kunnen woningzoekenden rekenen? Zij stellen dat met 40 kleinere appartementen een lagere bouw van 6 verdiepingen kan. Daarom verzoeken zij om in het bestemmingsplan te spreken van starterswoningen in plaats van de ruim geformuleerde woonmix. Het is duidelijk volgens de indieners dat de inpassing in de omgeving geen argument voor de benadering van de	Naar de gemeenteraad is over de ontwikkeling van Ruishornlaan 21 altijd gecommuniceerd dat er woningen voor jongeren en starters komen. In het raadsbesluit van 23 december 2021 heeft de raad ingestemd met 40 woningen voor jongeren / starters met een verdeling van de woningbouwcategorieën volgens het Woonprogramma Lisse (25% sociale huur-35% middelduur -40% vrij bouwprogramma). Deze woningen worden gerealiseerd als sociale huur en middensegment woningen. Specifiek bedoeld voor de doelgroep jongeren en starters. Het middensegment kunnen ook koopwoningen zijn. In het raadsbesluit van 20 juni 2024 is aangegeven hoe de woningbouwcategorieën verdeeld zijn. Hierbij is ook een indicatie gegeven van de koopprijzen. De huurprijzen zijn nog niet bekend. En daarnaast in deze niet relevant voor een goede ruimtelijke ordening waar het bestemmingsplan betrekking op heeft.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	gemeente is maar uitsluitend het standpunt 40 woningen 6 hoog. De indieners stellen dat deze vooringenomenheid heeft geleid tot het nalaten van het verkennen van andere mogelijkheden.	<table><tr><th>Woningcategorie</th><th>Percentage (%)</th><th>Aantal</th></tr><tr><td>Sociale huur (46 m² gebruiksoppervlak)</td><td>30</td><td>12</td></tr><tr><td>Middeldure huur (54 m² gebruiksoppervlak)</td><td>25</td><td>10</td></tr><tr><td>Koop tot € 275.000 (48 m² gebruiksoppervlak)</td><td>10</td><td>4</td></tr><tr><td>Koop tot € 375.000 (62 m² gebruiksoppervlak)</td><td>35</td><td>14</td></tr><tr><td>Koop vrije sector (80m² gebruiksoppervlak)</td><td>0</td><td>-</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>100</td><td>40</td></tr></table> (Bron: raadsbesluit 20 juni 2024) In het bestemmingsplan is gewaarborgd dat er voldoende sociale huurwoningen (minimaal 30%) moeten komen. De vragen met betrekking tot de kosten en de opbrengsten worden niet beantwoord. De gemeenteraad heeft in raadsbesluit van 20 juni 2024 besloten de financiële bijlagen geheim te houden en dit wordt opgeheven nadat de grond is verkocht en geleverd aan de nog te selecteren ontwikkelaar. Ten aanzien van de hoogte wordt verwezen naar het thema stedenbouw.	Woningcategorie	Percentage (%)	Aantal	Sociale huur (46 m² gebruiksoppervlak)	30	12	Middeldure huur (54 m² gebruiksoppervlak)	25	10	Koop tot € 275.000 (48 m² gebruiksoppervlak)	10	4	Koop tot € 375.000 (62 m² gebruiksoppervlak)	35	14	Koop vrije sector (80m² gebruiksoppervlak)	0	-	Totaal	100	40	
Woningcategorie	Percentage (%)	Aantal																						
Sociale huur (46 m² gebruiksoppervlak)	30	12																						
Middeldure huur (54 m² gebruiksoppervlak)	25	10																						
Koop tot € 275.000 (48 m² gebruiksoppervlak)	10	4																						
Koop tot € 375.000 (62 m² gebruiksoppervlak)	35	14																						
Koop vrije sector (80m² gebruiksoppervlak)	0	-																						
Totaal	100	40																						
3	De indieners halen de provincie Zuid-Holland aan die heeft aangegeven dat 2/3 ^e van de woningen in nieuwbouwprojecten een maximale waarde van 355.000 euro mag hebben. Met het veel ruimere bestemmingsplan geeft het college zichzelf de ruimte om af te wijken van de eerdere belofte om woningen voor starters te bouwen, zonder hierbij rekening te houden met wat dit betekent voor de omgeving.	Het streven van zowel de provincie als de gemeente is om 2/3 ^e van de woningen betaalbaar te krijgen. Het planvoornemen van de Ruishornlaan 21 draagt hier aan bij door alleen in het sociale en middensegment woningen aan te bieden. Er zijn in Lisse relatief veel duurdere koopwoningen. Door bouwplannen zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de woningbehoefte probeert de gemeente meer betaalbare woningen te realiseren Zie ook punt 2.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.																					
Conclusie: Deze zienswijzen zijn ongegrond, er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.																								

Thema Uitzicht, privacy, woongenot en woningwaarde

	Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners stellen dat er geen sprake is goede ruimtelijke ordening. Naar inziens van de indieners is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De bewonersparticipatie is onvoldoende geweest, ten aanzien van de omwonenden worden de belangen met betrekking tot bezonning, privacy, verminderd uitzicht, en waardevermindering woning onvoldoende meegenomen in de besluitvorming tot op heden. De indieners stellen dat het nadeel wat de nieuwbouw oplevert voor de omwonenden zo klein mogelijk dient te blijven bij een goede ruimtelijke ordening. Volgens de indieners lijkt het er op de woningen koste wat het kost er moeten komen en dat besluitvorming plaatsvindt zonder dat er concrete ontwerpen zijn van de complexen en zonder dat de effecten voor omwonenden onderzocht zijn. Verder voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan het evenredigheidsbeginsel uit artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De indiener legt uit in de volgende punten waarom dit, volgens de indiener, zo is. De indieners verzoeken om het bestemmingsplan niet vast te stellen.	De punten ten aanzien van, onderzoeken (waaronder bezonning), programma, locatie worden behandeld bij de thema's stedenbouw en locatie onderbouwing, programma en onderzoeken. Ten aanzien van privacy, uitzicht, waardevermindering wordt er hieronder op ingegaan. De gemeente heeft meerdere varianten onderzocht en daarbij is ook gekeken naar de impact op de omgeving en de omwonenden. Daarbij heeft de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle belangen afgewogen binnen de beleidsruimte die de gemeente heeft. Daarbij concludeert de gemeente dat er geen sprake is van onevenredige nadelige gevolgen. Met het in procedure brengen van het bestemmingsplan heeft de gemeente deze conclusie bevestigd. Een bestemmingsplan mag namelijk niet in procedure worden gebracht als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het raadsbesluit van 20 juni 2024 is deze afweging ook meegenomen. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad besloten 1 variant verder uit te werken, zie hiervoor de beantwoording thema stedenbouw. Het uitzicht en de privacy van indieners kunnen daarbij in enige mate worden beperkt door het appartementencomplex, gelet op het zicht vanuit de woningen daarop en de afstand tussen de gebouwen. Daarbij als kanttekening wel dat er (planologisch) al sprake was bebouwing. Deze aantasting van uitzicht is echter niet onevenredig en een zelfstandig recht op een vrij uitzicht bestaat niet. Op grond van jurisprudentie is in geval van een binnenstedelijke ontwikkeling (zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan) minder snel dan bij een buitenstedelijke ontwikkeling sprake van	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

		een onevenredige schending van o.a. privacy. Enig verlies van privacy behoort tot het normale maatschappelijke risico wanneer wordt gebouwd in een omgeving met een hogere bebouwingsdichtheid zoals in de bestaande bebouwde omgeving van Lisse. Een afstand van 30 meter tussen bebouwing is in bouwkundig opzicht (ruim) voldoende gelet op privacy. Geen enkele bestaande woningen grenst direct aan de locatie aan. Gelet op het feit dat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling, de minimale afstand van 30 meter tussen het bouwvlak in het bestemmingsplan en omliggende woningen, en het feit dat de locatie door de rivier de Greveling en ontsluitingsweg Ruishornlaan is afgescheiden van de omgeving, acht de gemeente het verdedigbaar dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden. De gemeente benut haar beleidsvrijheid om deze locatie wel afgewogen te benutten voor woningbouw. De gemeente stelt zich op basis van het bestemmingsplan op het standpunt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling van woningbouw op de locatie is noodzakelijk, haalbaar, verantwoordbaar en inpasbaar. Dit volgt ook uit de beantwoording van de verschillende thema's in deze nota van zienswijzen.	
2	De indieners stellen dat inbreuk op de privacy gegarandeerd is met de verwachte ligging van de appartementen, recht tegen over de woningen van de indieners. De indieners stellen dat door de inijk van de ramen en balkons en de bouw mogelijkheden van 18,7 en 22 meter (na 10% afwijking) de privacy wordt aangetast. Het ontwerpbestemmingsplan beschermt deze privacy niet, danwel onvoldoende, en dat een goede ruimtelijke ordening daarom niet gewaarborgd kan worden.	De gemeente heeft gekozen voor een globaal bestemmingsplan waarbij er flexibiliteit is ingebouwd voor de (stedenbouwkundige) uitwerking van het plan. Op deze manier kan o.a. beter worden ingespeeld op de locatie specifieke onderdelen. Het is aan de gemeente om af te wegen hoeveel flexibiliteit mogelijk en wenselijk is. Ook heeft de gemeente de vrijheid om een zorgvuldige afweging te maken om te bepalen waar welk onderdeel komt.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De regels m.b.t. de 10% regeling, worden uit de regels gehaald.

	De indieners vragen om de bouwhoogte naar beneden bij te stellen en stellen voor om maximaal 7 meter (zoals vermeld is in het geldende bestemmingsplan) hoog te bouwen en te waarborgen dat de bebouwing zo gepositioneerd wordt dat de zijde richting de indieners een blinde muur wordt en dat de privacy schending tot een minimum wordt beperkt. Indieners stellen voor om een hoge en volle groenvoorzieningen aan te brengen en dit te waarborgen door een bestemming 'Groen' op te nemen in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting tot het aanbrengen van groenvoorzieningen met dusdanige hoogte en volume dat de privacy van omwonenden wordt beschermd en het open en groen karakter van het plangebied te waarborgen.	De flexibele opzet van het bestemmingsplan Ruishornlaan 21 wordt voldoende beperkt door verschillende randvoorwaarden die gesteld worden door de gesloten normen (zoals de maatvoeringen van hoogten, maximum aantal woningen en woningtypen en het bouwvlak). Verder heeft de gemeenteraad expliciet besloten dat er 2 gebouwen komen van 5 bouwlagen. Dit is ook opgenomen in het kavelpaspoort Zie het thema Stedenbouw en locatie onderbouwing punt 2. Zoals in voorgaand punt is aangegeven. Het uitzicht en de privacy van indieners kunnen daarbij in enige mate worden beperkt door het appartementencomplex, gelet op het zicht vanuit de bestaande woningen daarop. Deze aantasting is echter niet onevenredig en een zelfstandig recht op een vrij uitzicht bestaat niet. Een afstand van 30 meter tussen bebouwing is in bouwkundig opzicht (ruim) voldoende. De 10% regeling betreft een standaard regeling om af te wijken bouwgrenzen. Deze regeling is in de meeste plannen van de gemeente opgenomen voor flexibiliteit van de uitwerking van de plannen via een omgevingsvergunning. De 10% regeling wordt ter tegemoetkoming aan de indieners uit het bestemmingsplan gehaald, hierdoor is de hoogte die op de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven de maximale bouwhoogte. Er is geen aanleiding om de gestelde suggesties over de hoge en volle groenvoorziening over te nemen mede gelet op de afstand tot bestaande woningen en voorgaande beantwoording. Daarnaast wordt er reeds een groenstrook aan de zijde van het water voorzien. Dit is geborgd door middel van de functieaanduiding 'groen' aan de oever van de Greveling. Aan deze zijde geldt ook deels de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie', ter bescherming en veiligstelling van een ecologische verbindingszone.	
3	De wijziging van het uitzicht is een aantasting van het woon- en leefgenot, volgens de indieners. De indieners halen aan	Zoals ook in voorgaande beantwoording is aangegeven. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht, hier heeft	

	dat het uitzicht recht tegenover hun woning veranderd en dat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden volgens de plannen en menen dat dit onacceptabel is. De indieners verzoeken om een alternatieve invulling van de plek zoals een park. Daarnaast stellen zij een voorwaardelijke verplichting tot groene gevels voor.	ook de Raad van State al meerdere keren over geoordeeld. Daarbij gaat het hier om een ontwikkeling in een stedelijke omgeving, hierbij is een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd. Het uitzicht van omwonenden zijn meegenomen in de afweging van tot het komen van deze ontwikkeling. Aanvullend daarop, een voorwaardelijke verplichting opnemen in een bestemmingsplan mag alleen wanneer een bepaalde maatregel noodzakelijk is om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van de aantasting van het uitzicht. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan voldoende geborgd. En is er juridisch geen reden tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. In de raadsvergadering van donderdag 23 december 2021 is daarnaast een motie ingediend door de CDA en PvdA om in de planvorming van de Greveling-Zuid te onderzoeken of het haalbaar is om gebouwen te ontwerpen met zogenaamde groene gevels. De gebouw(en) worden in het ontwerp voorzien van een groene gevel. De daadwerkelijke uitwerking van het uiterlijk van het gebouw valt daarbij verder niet onder de strekking van het bestemmingsplan. De gemeente ziet mede gelet op voorgaande beantwoording en de door de gemeenteraad gemaakte keuze dat op deze locatie woningbouw moet plaatsvinden geen reden om een alternatief plan voor te stellen. Aan het verzoek van de indiener kan niet worden voldaan.	
4	Het plan zal leiden tot een (forse) waardevermindering van bestaande woningen, volgens de indieners. Het nadeel voor eigen risico hoort zo klein mogelijk te blijven. De gemeente kan in haar reactie niet volstaan met het verwijzen naar de planschadeprocedureregeling maar moet inhoudelijk op de kwestie ingaan omdat een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor de indieners waar mogelijk wordt beperkt.	De gemeente stelt zich op basis van het bestemmingsplan op het standpunt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de afweging van het planvoornemen zijn ook de belangen van de omgeving meegenomen. De indieners van de zienswijzen hebben de waardevermindering daarnaast niet onderbouwd. Om die reden wordt dan ook gesteld dat de indieners niet aannemelijk hebben gemaakt dat de waardevermindering	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

		zo groot zal zijn dat de dat de raad hieraan bij de belangenafweging meer gewicht had moeten toekennen. Derhalve kan worden volstaan met de verwijzing naar Planschadeprocedureregeling. Voor zover de indieners betogen dat hun woning in waarde zal dalen door het bouwplan, staat het hen vrij om een verzoek tot planschade te doen. Indieners kunnen na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een gemotiveerd verzoek tot tegemoetkoming van de schade (planschade) indienen. Deze vermindering van de waarde zal dan worden bepaald. Indien er een waardevermindering is en deze voor vergoeding in aanmerking komt, dan zal indiener een tegemoetkoming in die schade ontvangen. Via de volgende link is het mogelijk om planschade aan te vragen: https://www.lisse.nl/inwoners-en-ondernemers/bouwen-en-wonen/planschade	
Conclusie: Deze zienswijzen zijn deels gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. 1. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De regels m.b.t. de 10% regeling, worden uit de regels gehaald.			

Thema Participatie en informatievoorziening

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners stellen dat de gemeente voor de derde maal de indieners aan het begin van vakanties en drukke tijden informeert met veel en complexe informatie. De kerstperiode is een drukke tijd en gelegenheid bieden tot het indienen van een zienswijze tijdens deze periode getuigd niet van respect voor de inwoners, volgens de indieners. De indieners stellen dat zij vanwege het moment en de termijn van de terinzagelegging onvoldoende tijd en gelegenheid gekregen hebben om de uitgevoerde onderzoeken te (laten) beoordelen. Zij menen dat in een aantal gevallen de conclusies van de onderzoeken niet objectief/juist zijn. De indieners stellen dat de gemeente het concept ontwerpbestemmingsplan nog voor 31 december 2023 er	Een bestemmingsplan wordt voorbereid volgens de uniforme openbare (voorbereidings)procedure (afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht) waarbij informatie daarover dus publiekelijk toegankelijk is en ter inzage wordt gelegd zodat iedereen een mogelijkheid krijgt een reactie /zienswijzen in te dienen. De gemeente houdt zoveel mogelijk rekening met dergelijke drukkere periodes maar de gemeente bepaald zelf het moment van de ter inzage legging. Er is gekozen voor ter inzage legging in december om op dat moment het ontwerp bestemmingsplan gereed was om ter inzage te leggen. Daarnaast is er behoefte aan woningbouw in Lisse. Het starten van de planologische	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	doorheen gedrukt heeft omdat zij onzeker was over de juridische gevolgen van de Omgevingswet. De indieners stellen dat de gemeente hiermee participatie volledig aan de kant geschoven heeft met als doel de juridische gevolgen van de Omgevingswet te omzeilen. De gemeente wentelt de risico's van de Omgevingswet af op de inwoners van Lisse met de gevoerde procedure. Daarmee maakt de gemeente Lisse misbruik van haar positie.	procedures is cruciaal om deze woningopgave te kunnen realiseren. Het staat daarbij eenieder vrij om inzage te krijgen in de relevante stukken en hierover een zienswijze in te dienen gedurende de 6 weken dat het plan ter inzage ligt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In overeenstemming met deze procedure zijn de omwonenden in dat kader in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het bestemmingsplan naar voren te brengen. Dat betekent dat het bestemmingsplan tot stand is gekomen in overeenstemming met de eisen die de wet aan de voorbereiding van een plan heeft gesteld. Er zijn geen aanknopingspunten voor de stelling dat sprake is geweest van gebrek aan participatie en de omwonenden onvoldoende zijn gehoord. De onderzoeken die onderdeel uitmaakte van de ter inzage legging van het ontwerp bestemming, waren afgerond om de uitvoerbaarheid van het ontwerp bestemmingsplan aan te tonen. Door de indiener worden geen argumenten overlegd op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat de onderzoeken onjuist zijn.	
2	De indieners stellen dat zij niet tegen woningbouw zijn maar wel in deze vorm van voornamelijk eenrichtingsverkeer vanuit de gemeente en dat door constructief overleg met omwonenden veel tijd en energie bespaard had kunnen worden. De indieners schetsen een beeld van het doorlopen participatietraject van de afgelopen twee jaar en uiten onvrede over het participatieproces en vinden dat er geen fatsoenlijke vorm van participatie heeft plaatsgevonden. De indieners stellen dat de communicatie over het participatieproces niet duidelijk was, dat de vragen die door de leden van de participatiegroep gesteld werden nooit zijn beantwoord, de indieners niet serieus zijn genomen, er	Het gemeente betreurt dat de participatie/consultatie niet naar de wens van de indieners is geweest maar de gemeente is van mening dat er voldoende momenten zijn geweest voor inspraak en consultatie. Er zijn geen aanknopingspunten voor de stelling dat sprake is geweest van gebrek aan participatie en de omwonenden onvoldoende zijn gehoord. Het consultatietraject wordt wel geëvalueerd om te zien waar de verbeterpunten zijn. De consultatie met betrekking tot het gehele traject van Ruishornlaan 21 heeft meerdere keren en in verschillende vormen plaats gevonden zoals bewonersavonden, gesprekken met verschillende belanghebbenden en een participatiegroep. In paragraaf 6.2 van de toelichting van	Het bestemmingsplan wordt aangepast. In paragraaf 6.2 wordt de participatie verduidelijkt.

weinig begrip is getoond voor de wensen van de omwonenden en dat de participatie alleen voor de kopers van de grond zijn geweest met betrekking tot de uitwerking van plannen. De indieners vinden dit in strijd is met de regels omdat participatiebeleid zoals bedoeld in de Omgevingswet. De indieners halen daarbij ook de Communicatienota inbreidingslocaties van maart 2023 aan. De communicatienota <i>geeft aan dat het van belang is de communicatie met de buurt te verbeteren door transparante en tijdige communicatie over de ontwikkelingen en welke reikwijdte de inbreng van de omgeving heeft op de verdere planvorming. Ook worden vanaf nu toekomstige bewoners betrokken bij de uitwerking van de plannen. Een zorgvuldig traject kost tijd en verloopt in een aantal stappen. Soms is er voor een stap zelfs meer tijd of meerdere sessies nodig. De volgende stap komt pas in beeld als de huidige stap tot het beschreven resultaat heeft geleid.</i> De indieners stellen dat daar niets van tot uitvoering is gebracht. De inwoners willen serieus meedenken over verbeterpunten en betrokken worden. Burgers hebben onvoldoende een rol gekregen in de totstandbrenging van dit concept. Daarnaast zijn de Grevelij en Visserskade niet benoemd als aangrenzende bouwwerken waarbij er met de omwonenden is gesproken. Zonder voldoende informatie is participatie onmogelijk, de gemeente is vanaf het begin zeer terughoudend is geweest met informatie. De indieners menen dat als de geheim verklaarde financiële grondslagen voor de bouwhoogte met hen gedeeld waren, zij in staat gesteld zouden zijn om met alternatieven te komen. De indieners vinden het vanwege het achterhouden van informatie en het niet betrekken van omwonenden bij ingrijpende bouwplannen niet gepast om nu al een ontwerpbestemmingsplan te presenteren dat	het (ontwerp)bestemmingsplan is hiervan overzicht opgenomen met hoe en wanneer de participatie heeft plaatsgevonden. Deze paragraaf wordt in het vast te stellen bestemmingsplan uitgebreid en extra verduidelijkt. Voor dit project is een communicatienotitie opgesteld. Na vaststelling van de eerste uitgangspunten voor woningbouw op Ruishornlaan 21 door de raad op 30 maart 2023 heeft er een reeks participatiesessies plaatsgevonden. In juni 2023 is in een eerste sessie het vorige communicatie- en participatieproces afgesloten, waarbij terug werd geblikt op het betrekken van de omgeving in het verleden. Vervolgens zijn in consultatiesessies in juli en augustus omwonenden en woningzoekenden geïnformeerd over de plannen voor woningbouw en zijn ook ideeën opgehaald over hoe de appartementengebouwen eruit zouden kunnen komen te zien. De opgehaalde input is verwerkt in een aantal scenario's voor woningbouw, die in een nieuwe bijeenkomst in oktober 2023 gedeeld zijn. De uitkomsten van de doorlopen consultatie zijn dus afgewogen en waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan. Participatie leidt niet altijd tot alle aanpassingen van het plan in verband met de afweging tot het grotere geheel van het planvoornemen. De gemeente komt tot de conclusie dat er voldoende is geparticipeerd en dat met het oog op de totale belangen van het plan ook voldoende is afgewogen welke input afkomstig uit consultatie wel of niet verwerkt konden worden. Er wordt geen aanleiding gezien om het ontwerp bestemmingsplan terug te trekken. Wel zal de toelichting verder worden verduidelijkt met betrekking tot het doorlopen traject. Voor het vervolg traject met betrekking tot de consultatie en het verdere project wordt er verwezen naar de projectpagina van de gemeente (https://www.lisse.nl/grevelingzuid).	
---	--	--

geenszins rekening houdt met de belangen en wensen van omwonenden. Op deze manier wordt schijnparticipatie als excuus gebruikt om de eigen plannen voor de eigen grond van de gemeente door te drukken. Als voorbeeld wordt de tweede participatieavond aangehaald. Op deze bijeenkomst werd wederom geen informatie gegeven waardoor er niet van participatie gesproken kan worden. De hoge opkomst van omwonenden in het najaar 2023 gaf duidelijk aan dat zij zich niet betrokken voelden in de ontwikkelingen. Op de bijeenkomsten is enkel informatie gekregen over de te volgen procedure en de eigen voorkeursvariant maar is er op geen enkele vraag inhoudelijk antwoord gegeven of teruggekoppeld. Inwoners waar wel mee gecommuniceerd is, hebben pas op het laatste moment de benodigde informatie ontvangen, volgens de indieners. Daarnaast is het informatietraject wat in 2023 is ingezet nog niet afgerond en loopt de gemeente daarom vooruit op de beloofde participatie. Verzocht om proces alsnog op te starten vanaf het moment dat de gemeente dit beloofd heeft De indieners menen dat omdat het ontwerpbestemmingsplan in niets afwijkt van eerdere beleidsuitgangspunten van de gemeente dit bevestigt dat op geen enkele manier rekening gehouden is met participatie. Daarom willen de indieners dat het concept bestemmingsplan wordt ingetrokken en dat de participatie zoals toegezegd opstart en afgerond wordt, zodat wensen en ideeën van omwonenden hierin kunnen worden meegenomen. De indieners vragen daarnaast om een overzicht van de nog te volgen procedure met daarin aangegeven wanneer de gemeente inhoudelijk met omwonenden in gesprek gaat en een inhoudelijke reactie gaat geven op alle punten uit hun voorgestelde plan.		
---	--	--

3	De indieners vragen om verheldering over het besluit over het stoppen met de term participatie omdat dit op meerdere manieren uit te leggen is in verhouding met het besluit om een participatietraject te starten voor de ontwikkeling.	Gaandeweg heeft de gemeente gemerkt dat de term participatie de verwachting schept dat belanghebbenden overall over kunnen meebeslissen. Maar participatie bestaat uit verschillende niveaus, vanaf actief meebeslissen (het hoogste en meest interactieve niveau) tot aan informeren (het laagste niveau, dit is alleen zenden). Per project en per groep van belanghebbenden wordt steeds bepaald welk participatieniveau er haalbaar is. In de praktijk blijkt bij woningbouwprojecten zoals ook die aan de Ruishornlaan 21 dat het haalbare participatieniveau wordt beperkt door bijvoorbeeld landelijke wetgeving, door landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en door financiële haalbaarheid. Daarom is gekozen om bij dit project voortaan de term consultatie naar buiten te gebruiken, zodat de realiteit beter aansluit op de verwachtingen.	
4	In september zijn een aantal schetsen van de bebouwde locatie met de gemeenteraad gedeeld, maar deze zijn niet met de omwonenden gedeeld of gemeld. Waarom zijn deze niet tot stand gekomen in overleg met de omgeving en of de raad ervan op de hoogte is dat de omgeving hierbij niet betrokken is. Ook hier is geen rekening gehouden met de belangen en wensen van de omwonenden. De indieners vragen om de openbaarmaking van de stukken. De indiener stelt dat tijdens de Raadsvergadering er niet gereageerd is op de door bewoners gestelde vragen tijdens de insprekingsmogelijkheid. De indiener vraagt om alsnog de gestelde vragen te beantwoorden met uitleg en onderbouwing.	Op 13 september 2023 was er een "draaiknoppensessie" voor de gemeenteraad georganiseerd. Hier zijn geen schetsen getoond maar 3 modellen. 1 laag model (met ondergronds parkeren), een hoog model en een model met 2 gebouwen. Aan de hand van deze modellen kon de raad geïnformeerd worden over de kosten c.q. opbrengsten voor dit project. Op basis van deze modellen kon er gerekend worden aan de grondprijs. Parkeren en het woonprogramma werden hierin meegenomen. Op 10 oktober 2023 was een informatieavond voor omwonenden. Naast informatie over het proces konden bewoners met de 3 modellen (blokjes) in de maquette zien hoe deze bebouwing landt in de omgeving. In het raadsvergadering van 12 juni 2024 heeft de gemeenteraad besloten over de scenariokeuze voor de verdere uitwerking. In het raadsvoorstel zijn meerdere scenario's uitgelegd: 1. Laag 2. twee losse volumes/blokjes 3. Hoog	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

		In het raadsvoorstel van 12 juni 2024 zijn ook de belangrijkste aandachtspunten vanuit de omwonenden meegenomen. De gemeenteraad heeft gekozen voor de variant twee losse volumes / blokjes.	
5	De indieners vragen om verheldering waarom de gemeente wel in gesprek gegaan is met de roeivereniging maar niet met de omwonenden van De Grevelij.	De roeivereniging is binnen het plangebied gesitueerd. En bebouwing van de vereniging is aangrenzend aan de te slopen bebouwing van de Greef. Daarom zijn rechtstreekse gesprekken gevoerd met de roeivereniging. Verder is de gemeente, buiten het participatietraject om, ook het gesprek aangegaan met de omwonenden	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Conclusie: Deze zienswijzen zijn deels gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. 1. In paragraaf 6.2 wordt de participatie verduidelijkt.			

Thema Onderzoeken

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners stellen dat geluidsoverlast van de Roeivereniging niet is meegenomen in de m.e.r. aanmeldnotitie en dat de geluidsoverlast voor de woningen aan de Visserskade versterkt zullen worden.	In het ontwerp bestemmingsplan is een onderbouwing bedrijven- en milieuzonering opgenomen in paragraaf 4.1. De conclusie is dat de roeivereniging geen bezwaar is voor de realisatie van woningbouw. De versterking van geluid wordt niet onderschreven. Er wordt op de locatie geen milieuhinderlijke functie toegevoegd. Voor de volledigheid is wel onderzoek uitgevoerd naar geluid in relatie tot de verkeersgeneratie van het woningbouwplan. Zie hiervoor reactie 2.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
2	De indieners menen dat er door het plan een 24-uursgebruik door bewoning met bijbehorende geluidsoverlast ontstaat. De indieners zien de toekomstige verkeersbewegingen niet voldoende terug in het plan. De indieners stellen dat geluidsoverlast op de dijk zal blijven hangen en weerkaatsen tussen de woningen aan beide zijden van het water. Ook stellen zij dat door hoogbouw op korte afstand direct tegenover hoogbouw te plaatsen, met daartussen water, dit onherroepelijk tot geluidsoverlast zal leiden. De indieners stellen dat geluid dat straks tussen de complexen	Een woonfunctie zelf is geen geluidsveroorzakende functie op basis van wettelijke regels. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van het onderzoek. Daarnaast wordt gelet op de functie wonen en de afstand tot bestaande woningen geen aanleiding gezien om te veronderstellen dat sprake kan zijn van geluidhinder. Geluid dat hoort bij de functie wonen is passend in een bestaande woonomgeving van Lisse.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het rapport wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

	geproduceerd wordt de overlast alleen maar zal vergroten. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de onwenselijke toename van geluid dat zal ontstaan door bewoning. De indieners stellen dat de gemeente geen geluidsonderzoek aan de kant van het water heeft laten uitvoeren. De indieners vragen de gemeente om dit onderzoek alsnog uit te voeren en hierover in gesprek te gaan met omwonenden.	Daarbij is ook het effect van geluid dat gedragen wordt door het water meegenomen in dit rapport. Het water is als bodemfactor ingevoerd in het akoestisch rekenmodel. Water wordt als akoestisch hard, reflecterende bodem gezien en als zodanig gemodelleerd in het rekenmodel. En derhalve is het water meegewogen in de bepaling van de geluidsbelasting. In verband met de flexibiliteit en de verdere uitwerking van het bestemmingsplan kan daarnaast het wenselijk zijn om een vlonder te realiseren op de grond, grenzend aan het water. Deze vlonder is geen steiger. De verdere uitwerking van het plan is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat de vlonder onderdeel uit maakt van de openbare ruimte bij de woongebouwen. Dergelijk gebruik van deze openbare ruimte is passend bij een woonomgeving en betreft geen geluidshinderlijke activiteit op grond van milieuwetgeving. Derhalve wordt de reactie ten aanzien van geluidsoverlast niet gedeeld. Daarnaast heeft de indiener geen contrarapportage overlegd waaruit de noodzaak voor het onderzoek blijkt. Aangezien extra verkeer ten gevolge van het plan mogelijk kan leiden tot extra geluid op bestaande woningen is er wel onderzoek uitgevoerd naar eventuele geluidseffecten van de verkeersgeneratie van het plan. Uit het Akoestisch onderzoek plangebonden verkeer¹ blijkt dat het plangebonden verkeer van de nieuwbouwplannen Ruishornlaan 21 en 25 in Lisse niet leidt tot een overschrijding van grenswaarden die horen bij een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat in de dag-, avond- als	
--	--	---	--

¹ Akoestisch onderzoek plangebonden verkeer, Buro DB, RPT241607-156-31, d.d. 27 september 2024

		nachtperiode ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving.	
3	De indieners stellen dat bij het akoestisch onderzoek uitgegaan wordt van het huidig gebruik maar dat ten onrechte enkele ontwikkelingen niet zijn meegenomen, zoals Geestwater, het veranderen van een viaduct in een rotonde, de toename van verkeer in het algemeen en de ontsluiting A44 en Poelpolder. De metingen in het akoestisch onderzoek hebben op niet representatieve momenten plaatsgevonden. Dit maakt het onderzoek onbruikbaar. Het geluidsonderzoek moet opnieuw uitgevoerd worden op tijdstippen welke steekhoudend zijn en rekening moet houden met de nieuwe situatie van de Grachtbrug.	In de prognoses zijn ook verschillende ontwikkelingen meegenomen zoals Geestwater en de nieuwe verbinding A44 en Poelpolder. De berekeningen die uitgevoerd worden zijn theoretisch en worden niet beïnvloed door afsluitingen van wegen, of bepaalde delen van de dag wanneer er bijzonderheden zijn zoals spitsuren of tijden van scholen. Dit zorgt voor een representatief beeld van de toekomstige situatie waardoor het onderzoek gebruikt wordt om te bepalen of het planvoornemen uitvoerbaar is zowel op het gebied van akoestiek als verkeer. Tussen ontwerp en vaststelling is een nieuw verkeersmodel beschikbaar gekomen, waarin de prognoses zijn aangepast. Op basis van dit nieuwe model zijn zowel het verkeerkundig als het akoestisch onderzoek aangepast. De conclusies blijven ongewijzigd. Daarnaast heeft de indiener geen contrarapportage overlegd waaruit de noodzaak voor een nieuw onderzoek blijkt.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De geactualiseerde rapporten akoestiek en verkeer worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
4	De indieners halen de aanvraag ontheffing hogere grenswaarde aan. Zij stellen dat volgens de wet het noodzakelijk is om eerst de bronmaatregelen te onderzoeken en indien mogelijk uit te voeren. De indieners vragen om eerst te onderzoeken welke bronmaatregelen getroffen kunnen worden en opperen een verlaging van de maximumsnelheid op de Ruishornlaan naar 30 km/u.	In het akoestisch onderzoek² heeft een afweging plaatsgevonden van de treffen maatregelen: "Het toepassen van geluidsschermen langs de weg biedt voor de geplande hoogbouw onvoldoende resultaat. Het geluid kan niet efficiënt worden afgeschermd. Daarnaast stuit het realiseren van een geluidsscherm in deze omgeving op bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Het toepassen van dove gevels in de nieuwbouw is binnen dit plan geen optimale keuze. Dove gevels	

² Akoestisch onderzoek wegverkeer, Buro DB, RPT231607-156-12, d.d. 25 september 2024

		leiden met de beperkte gebruiksmogelijkheden tot een lager woongenot. Daarnaast is de toepassing van dove gevels in deze situatie niet strikt noodzakelijk, omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Daarom wordt aanbevolen om voor de normoverschrijding bij de nieuwbouw van het plan ontheffing van een hogere grenswaarde aan te vragen en daarbij te voorzien in (bijbehorende) voldoende geluidwering van de gevels.” <i>Citaat akoestisch onderzoek Ruishornlaan 21 - bijlage 2 ontwerp bestemmingsplan</i> Deze aanbeveling is voor het plan overgenomen en is er een besluit ontheffing hogere grenswaarden geluid genomen. Een dergelijk hogere waardenbesluit richt zich alleen op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die met het bestemmingsplan Ruishornlaan mogelijk worden gemaakt. Dit besluit stelt geen hogere geluidnorm vast voor al bestaande woningen. Het vaststellen van een hogere waarde voor dit plan leidt er niet toe dat het wegverkeer meer geluid mag veroorzaken. De met dit besluit vastgestelde hogere waarde en de opgenomen aanvullende voorwaarden dienen als uitgangspunt voor het uiteindelijk te realiseren geluidgevoelige gebouw (het appartementengebouw). Hiermee wordt, samen met de op grond van het Bouwbesluit 2012 geldende eis voor het geluidniveau in de nieuwe woningen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners gerealiseerd. Dit besluit heeft verder geen gevolgen voor eventuele hinder die nu al ondervonden wordt.	
--	--	--	--

		Daarnaast is in het genomen besluit de bronmaatregel om van 50 km/uur naar 30 km/uur te gaan, wel overwogen, maar gezien de functie van de weg als wijkontsluitingsweg, is dit naar het oordeel van de gemeente redelijkerwijs niet mogelijk.	
5	De indieners stellen dat het laatste stukje groen in het gebied geruïneerd word door het weghalen van de bomen terwijl het van belang is om zoveel mogelijk groen te handhaven vanwege de instandhouding van natuurwaarden en klimaatadaptatie. De conclusies van de Bomen Effect Analyse (BEA) zijn daarbij subjectief en op basis van de gewenste voorlopige bouwplannen genomen, volgens de indieners. Daarbij zijn geen alternatieven aangegeven hoe alsnog zoveel mogelijk bomen gehandhaafd kunnen worden. De indieners stellen dat het bestemmingsplan de noodzakelijke maatregelen/adviezen uit de BEA niet waarborgt. Ook stellen de planregels ten onrechte geen voorwaarden om het verlies aan groen afdoende en voldoende robuust te compenseren, danwel de gevels en de daken van de bebouwing te vergroenen. Een goede ruimtelijke ordening kan daarom niet worden gewaarborgd. Het is noodzakelijk om een voorwaardelijke verplichting op te nemen met betrekking tot het tijdig uitvoeren van de noodzakelijke maatregelen/adviezen.	De gemeente heeft voor deze locatie een bomen effect analyse (in het vervolg BEA) laten uitvoeren. De mogelijke effecten van de werkzaamheden op de bomen en de kwaliteit van de bomen zijn hierin beoordeeld. Uit de BEA blijkt dat de bomen over het algemeen een matige tot redelijke conditie hebben in een ongewijzigde situatie. Aanvullend daarop zijn er wel een aantal bomen waar het wenselijk is om beheermaatregelen uit te voeren om grote risico's met de bomen te voorkomen. Ook is er gekeken of het mogelijk is om de bomen te verplaatsen om de bomen zo duurzaam te handhaven. Dit is (bijna) niet het geval. De gemeente heeft de ambitie om zoveel mogelijk bomen te behouden bij het ontwerp. Indien de bomen door het ontwerp niet behouden kan blijven worden de bomen elders op het terrein ter vervanging nieuwe kwalitatief betere en gezondere bomen geplant. In reactie bij thema Stedenbouw is aangegeven dat er daarnaast voldoende ruimte is voor groen in het plan. Verdere uitwerking hiervan vindt plaats na het bestemmingsplan. De gemeente stelt zich gezien een goede ruimtelijke ordening op het standpunt dat er geen aanleiding is om aanvullende regels op te nemen voor de bomen dan wel de aanleg van groen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
6	De indieners stellen dat de Ruishornlaan 21 straks volledig versteend is en dat in het bestemmingsplan, ten onrechte, onvoldoende onderbouwd wordt of, hoe en in welke vorm de	De watertoets in het ontwerpbestemmingsplan is gemaakt op een indicatieve en theoretische ruimtelijke opzet die gebaseerd is op de regels en voorwaarden	Het bestemmingsplan niet wordt aangepast.

	water compenserende maatregelen getroffen worden. De plannen dienen niet later maar nu concreet gemaakt te worden en op basis daarvan dient de watertoets uitgevoerd te worden. Het is anders onvoldoende onderzocht en niet duidelijk dat de plannen uitvoerbaar zijn. Daarnaast waarborgen de plannen niet dat er water compenserende maatregelen worden genomen. De indieners halen de afbeeldingen bij de watertoets aan. Zij stellen dat de inrichting in tegenspraak is met het uitgangspunt 'Deze nieuwe invulling van de locatie krijgt een open, toegankelijk en groen karakter en gaat passen in de omgeving'. Dit is zo omdat er geen beperkingen aan het maximale bebouwingspercentage en verhardingspercentage is en omdat het bouwvlak vrijwel het volledige perceel behelst. De indieners vragen om in het plan een duidelijke beperking op te leggen wat betreft het bebouwingspercentage en verhardingspercentage. De ruimte die het plan nu biedt is in tegenspraak met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en toezeggingen aan de gemeenteraad. De indieners stellen een maximale hoogte van 4 hoog voor. De indieners realiseren zich dat dit kan leiden tot een groter bebouwd oppervlak en vinden in dat geval een hoger bebouwingspercentage wel acceptabel.	vanuit het bestemmingsplan. Hierdoor wordt er een realistisch beeld gegeven wat de gevolgen van deze ontwikkeling zijn. In de toelichting is dus aangegeven dat het aspect water geen belemmering vormt. Omdat het gaat om een indicatieve en theoretische ruimtelijke opzet moet wel bij de omgevingsvergunning getoetst worden dat er voldoende water wordt gecompenseerd. Hiervoor is in artikel 9.5 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om negatieve gevolgen te voorkomen op het gebied van water. Op 20 juni heeft de gemeenteraad besloten om de scenario 2 losse bouwvolumes verder uit te werken. Voor het scenario in deze variant met 5 bouwlagen is slechts één laag hoger is dan de lage variant en het variant dat door de indieners wordt voorgesteld. De ruimtelijke inpassing van dergelijke volumes geeft dermate veel lucht dat de 5e laag geen probleem is. Op maaiveld blijft met de gekozen footprint van de blokjes voldoende ruimte over voor parkeren én groen. Hierdoor wordt Ruishornlaan 21 niet helemaal versteend. Er wordt geen aanleiding gezien tot het regelen van een bebouwingspercentage. Aanvullend ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat bij omwonenden. Gelet op de afstand van minimaal 30 meter en de fysieke barrière van de Ruishornlaan en de Greveling is het niet aannemelijk dat er gelet op de waterhuishouding ter plaatse van bestaande woningen geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wateroverlast ten gevolge van de ontwikkeling op bestaande woningen wordt gelet hierop en de aanleg van voldoende compensatie niet verwacht.	
7	De indieners stellen dat er ten onrechte geen bezonningsonderzoek gedaan is. Er is mogelijk een afname van de bezonning bij bestaande woningen. Daarmee is ook	Naar aanleiding van de zienswijzen is een bezonningsonderzoek uitgevoerd.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De bezonningsstudie

	onduidelijk of een goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd. Er wordt verzocht om een bezonningsstudie uit te laten voeren, waarbij wordt uitgegaan van de invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan.	Hieruit volgt dat geen sprake is van onevenredige schaduwhinder. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan	wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
8	De indieners stellen dat het plan tot windhinder bij hun woning zal leiden. Er heeft ten onrechte geen windhinder beoordeling plaatsgevonden. Er wordt verzocht om een windonderzoek uit te laten voeren en om eventuele maatregelen in het bestemmingsplan vast te leggen.	Wettelijk gezien is het verplichting windhinder te onderzoeken bij de realisatie van bebouwing vanaf 30 meter hoog. Er is gelet op deze bepaling wettelijk gezien geen aanleiding om een onderzoek uit voeren. Daarnaast worden de gebouwen zodanig uitgewerkt en ook gepositioneerd dat er sprake van is van een prettig leefklimaat. De buitenruimte wordt ook gebruikt als verblijfsgebied. Gelet op de ruimte die het bestemmingsplan biedt zijn er voldoende mogelijkheden om te zorgen voor een prettig leefklimaat. Gelet op voorgaande en de afstand tot omliggende woningen is er geen aanleiding om een dergelijk onderzoek uit te voeren. Effecten ten aanzien windhinder worden niet verwacht. Daarnaast heeft de indiener geen contrarapportage overlegd waaruit de noodzaak voor het onderzoek blijkt. Hierdoor wordt aan het verzoek van de indieners niet voldaan.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
9	De indieners stellen dat de stikstofberekeningen prematuur zijn omdat de berekeningen zijn gemaakt zonder exact te weten wat en hoe het plan wordt gerealiseerd en of er, compenserende maatregelen worden getroffen.	Een stikstofberekening wordt uitgevoerd om te toetsen of de stikstofuitstoot van het planvoornemen zal leiden tot een stikstofneerslag op stikstofgevoelig natura-2000 gebied. In het bestemmingsplan wordt door middel van een worst-case benadering berekend wat de gevolgen zijn van het planvoornemen. Omdat de uitwerking van het planvoornemen nog niet bekend is, wordt er gerekend met een worst-case benadering. Bij een worst-case scenario wordt de situatie berekend die het maximale effect (die realistisch gezien voor kan komen) op het gebied van stikstof laat zien. Als deze geen stikstofdepositie afgeeft op een natura-2000 gebied kan de ontwikkeling van het planvoornemen plaats vinden.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De actuele stikstofberekening wordt toegevoegd.

		Naar aanleiding van de nieuwste versie van de aerius calculator is de stikstofberekening geactualiseerd en toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. De gehanteerde uitgangspunten zijn ongewijzigd gebleven. Daarmee wordt voorzien in de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening op dit onderdeel. Daarnaast moet er bij de omgevingsvergunningaanvraag nogmaals een stikstofberekening worden aangeleverd met daarin de uitgangspunten van het bouwplan. De situatie die dan wordt getoetst zal passen binnen het reeds onderzochte worst case scenario, waarmee de uitvoerbaarheid van het plan reeds is aangetoond.	
10	De indiener haalt de m.e.r. Aanmeldnotitie aan met betrekking tot het broedseizoen. Het broedseizoen is niet half maart tot half juni, maar kan van januari tot september lopen voor de in het gebied aanwezige vogels. Verder zijn er veel vleermuizen aanwezig in het gebied en dat hier geen rekening mee gehouden wordt. De indiener vraagt om dit te wijzigen in de notitie en hiervoor de benodigde vergunningen aan te vragen.	Voor het broedseizoen staat in de wet geen vaste periode. Dit verschilt per soort en varieert per jaar. Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten wordt de periode van februari t/m augustus gezien als de gevoelige periode. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli en wordt over het algemeen aangehouden als het broedseizoen. Zoals in de Flora en Fauna Quicksan (bijlage 6 bij het ontwerp bestemmingsplan) is aangegeven hebben de geplande werkzaamheden geen negatief effect op jaarrond beschermde vogels en of jaarrond beschermde nesten. Wel dient er voorafgaand aan de werkzaamheden nogmaals een check op broedvogels in de bomen uitgevoerd te worden zodat voorkomen wordt dat er negatieve effecten plaats vinden op het mogelijk aanwezige broedvogels. Verder is er nader onderzoek naar de vleermuizen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de aanwezigheid van zomer-, kraam-, paar- en/of winterverblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing is uitgesloten. De bebouwing maakt geen onderdeel uit van essentieel foerageergebied en vliegroutes. Nadelige gevolgen van de werkzaamheden op verblijfplaatsen van vleermuizen en essentieel foerageergebied en	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het nadere onderzoek naar de vleermuizen wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De quickscan Flora en Fauna is aangepast. Deze wordt vervangen in de bijlagen bij de toelichting. Conclusies zijn ongewijzigd.

		vliegroutes zijn uitgesloten. De werkzaamheden leiden niet tot overtredingen van verbodsbepalingen. Het nadere onderzoek naar de vleermuizen wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	
11	De indieners stellen dat er voor de vervolgstappen en de vaststelling van het bestemmingsplan eerst de (financiële) gevolgen van de plaatselijk lichte en matig tot sterk verontreinigde grond onderzocht en openbaar gemaakt moeten worden.	In het zuiden van het plangebied is sterke bodemverontreiniging aanwezig. Ter plaatse van deze verontreiniging worden daarom geen woningen ontwikkeld. De gronden blijven in gebruik als parkeerterrein. Het bestemmingsplan wordt ook zodanig aangepast dat ter plaatse van de bodemverontreiniging de bestemming Wonen wordt aangepast naar de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan worden aangepast zodat de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gaat gelden ter plaatse van de locatie van de bodemverontreiniging ligt. Dit wordt ook zo opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
Conclusie: Deze zienswijzen zijn deels gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. 1. Het rapport over de effecten van de geluiden ten gevolge van verkeer op de omgeving wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. 2. Het geactualiseerde rapporten akoestiek en verkeer en stikstof worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. 3. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. 4. Het nadere onderzoek naar de vleermuizen en de geactualiseerde quickscan flora en fauna worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. 5. De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan wordt aangepast zodat de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied over de locatie van de bodemverontreiniging ligt. Dit wordt ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.			

Thema Verkeer en parkeren

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners stellen dat er te weinig parkeerruimte is, dat een parkeergarage onder het maaiveld te duur is en dat er om het plan haalbaar te maken er een extra laag op het gebouw gezet is. Zij stellen dat op deze wijze de opbouw van vier lagen op oneerlijke wijze naar vijf lagen veranderd wordt.	Het is correct dat het planvoornemen niet financieel haalbaar is wanneer er verdiept parkeren gerealiseerd wordt. Hierdoor zijn er alternatieven onderzocht om te kijken wat wel mogelijk is.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de regels wordt verwezen

	De indieners stellen dat zij de gemeente gevraagd hebben om de parkeernorm te verlagen en dat de gemeente dit zou onderzoeken maar dat hier geen terugkoppeling van is geweest. De indieners stellen dat de roeivereniging over het jaar minder actief is dan dat zij aangeven en dat de gebruikers ook op het parkeerterrein bij de school kunnen parkeren. Een plaats om te laden en te lossen zou kunnen volstaan. Zij vragen om een verlaging van het aantal parkeerplaatsen voor de roeivereniging en om onderzoeken met betrekking tot gebruik van de roeivereniging en gebruik van de parkeerplaats bij de school ter onderbouwing hiervan.	De gemeenteraad heeft op 20 juni 2024 gekozen voor de variant van twee losse bouwvolumes. Twee losse volumes geeft de mogelijkheid om door de positionering daarvan optimaal te reageren op de locatie, bomen te behouden en doorzicht te behouden (waar ook de zon tussendoor kan schijnen). Op maaiveld blijft met de gekozen footprint van de bouwblokken voldoende ruimte over voor parkeren én groen. Voor het parkeren zijn daarbij eerdere varianten van het parkeren onderzocht, variërend tussen de 52 en 60 parkeerplaatsen. 60 parkeerplaatsen is op basis van het geldende parkeerbeleid. De benodigde 60 parkeerplaatsen zijn in elk geval ruimtelijk inpasbaar. Bij eventueel nieuw parkeerbeleid is er naar alle waarschijnlijkheid sprake van een lagere parkeernorm. Hetgeen ook realiseerbaar in het plangebied. Derhalve wordt in de planregels verwezen naar het geldende parkeerbeleid en diens rechtsopvolgers. De roeivereniging heeft daarnaast parkeerplaatsen benodigd voor leden van de vereniging. In het parkeerbeleid van de gemeente worden loopafstanden gehanteerd die bepalen wat een redelijke loopafstand. Hieruit blijkt dat voor ontspanning en Leisure een maximale afstand van 100 meter wordt gehanteerd. De loopafstand tussen de parkeerplaats is ongeveer 180 meter. Dit is volgens het beleid te ver lopen en kunnen de parkeerplaatsen bij de school hierdoor niet gebruikt worden.	naar het parkeerbeleid en diens rechtsopvolgers.
2	De indieners halen de m.e.r. Aanmeldnotitie aan met betrekking tot verkeer. De indiener stelt dat de verkeersmetingen op de verkeerde tijdstippen verricht zijn en dat deze verricht moeten worden wanneer de verkeersdichtheid het grootst is. Ook kan het onderzoek niet gebruikt worden om de veiligheid in de toekomst te bepalen. De indieners vragen om een	Voor het verkeersonderzoek zijn er verkeersgegevens gebruikt over de huidige en verwachte verkeersintensiteit op de wegen rondom de planlocatie. Deze zijn afkomstig van de gemeente Lisse. Voor de bestaande situatie van de Ruishornlaan zijn telgegevens van oktober 2023 beschikbaar. De verkeersprognose van de weg is gebaseerd op het nieuwe Verkeersmodel Holland Rijnland (september 2024). De beschikbare gegevens van het	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het geactualiseerde rapport verkeer wordt toegevoegd aan de toelichting

	aanpassing van het verkeersonderzoek waarin de effecten van deze ontwikkelingen meegenomen worden in het concept bestemmingsplan.	verkeersmodel hebben betrekking op basisjaar 2018 (situatie voor de coronapandemie) en planjaren 2030 en 2040. In de prognoses zijn ook verschillende ontwikkelingen meegenomen zoals Geestwater en de nieuwe verbinding A44 en Poelpolder. De berekeningen die uitgevoerd worden zijn theoretisch en worden niet beïnvloed door afsluitingen van wegen, of bepaalde delen van de dag wanneer er bijzonderheden zijn zoals spitsuren of tijden van scholen. Dit zorgt voor een representatief beeld van de toekomstige situatie waardoor het onderzoek gebruikt wordt om te bepalen of het planvoornemen uitvoerbaar is op het gebied van verkeer. In het verkeersonderzoek is een berekening uitgevoerd van de aansluitingen van het planvoornemen op de Ruishornlaan (kruispuntberekeningen). Hiermee wordt de kwaliteit van de verkeersafwikkeling en de veiligheid van het verkeer op de (aansluitingen van de) Ruishornlaan beoordeeld. In deze berekening zijn de fietsers in een worst-case benadering meegenomen. Uit de resultaten van de uitgevoerde kruispuntberekeningen volgt dat de aansluiting van planlocatie het verkeer (zowel auto als fiets) in de plansituatie ook goed kan verwerken. Van de situatie ter plaatse van de planlocatie is geen informatie bekend over ongevallen en/of klachten over de verkeersveiligheid. Het (over)zicht ter plaatse van de aansluitingen is voor alle weggebruikers goed en hieraan zal met de plannen niets worden veranderd. Daarmee is met de plannen ook de verkeersveiligheid niet in het geding. Tussen ontwerp en vaststelling is een nieuw verkeersmodel beschikbaar gekomen, waarin de prognoses zijn aangepast. Voor de situatie van de Ruishornlaan heeft de gemeente Lisse geconstateerd dat het verkeersmodel te hoge cijfers laat zien. Dit is het gevolg van het gebruik van een verkeerde telling. Om die reden heeft de afdeling verkeer van de gemeente een	van het bestemmingsplan.
--	--	--	---------------------------------

		berekening uitgevoerd voor het vaststellen van de verkeersprognose voor de Ruishornlaan in het planjaar 2035. Bij eventueel gebruik van de verdeling en samenstelling van het verkeer is informatie ontleend aan de telgegevens van de Ruishornlaan van oktober 2023. Op basis van dit nieuwe model zijn zowel het verkeerkundig als het akoestisch onderzoek aangepast en worden deze verwerkt in het bestemmingsplan.	
Conclusie: Deze zienswijzen zijn deels gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. 1. Het geactualiseerde rapport verkeer wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. 2. Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid en diens rechtsopvolgers			

Thema Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners halen de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden uit hoofdstuk 11 en 12 aan. Zij menen dat deze mogelijkheden kunnen leiden tot extra gevolgen voor hun woon- en leefklimaat en stellen dat er niet op voorhand is aangegeven wat wenselijk/aanvaardbaar wordt geacht en hoe de belangen van omwonenden bij het toekennen en invullen van deze afwijkingen/wijzigingen worden beschermd.	De gemeente neemt aan dat hier artikel 11 en artikel 12 van het ontwerpbestemmingsplan wordt bedoeld, in plaats van hoofdstuk 11 en 12. Artikel 11 en artikel 12 gaan over algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels. Artikel 11 de algemene afwijkingsregels heeft betrekking op meerdere onderdelen, onder meer voor parkeren en laden en lossen en voor het toestaan van een bed & breakfast voorziening en bedrijfsmatige kamerverhuur in een woning. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Door middel van een aanvraag omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van een aantal bepalingen zoals is aangegeven in dit artikel. De regels die opgenomen zijn in dit artikel zijn standaardregels die opgenomen zijn in meerdere bestemmingsplannen in de gemeente, om deze reden zijn deze regels ook opgenomen in dit bestemmingsplan om met een omgevingsvergunning te kunnen afwijken. De kans wordt klein geacht dat hier een Bed & breakfast of bedrijfsmatige kamerverhuur gerealiseerd gaan worden. Mede	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De bepalingen m.b.t. de 10% regeling, Bed & Breakfast, bedrijfsmatige kamerverhuur en de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 14 en artikel 15 (hernummering in de vaststelling) worden uit de regels gehaald.

		hierdoor worden deze regelingen uit het bestemmingsplan gehaald. De regels voor het afwijken van de bouwregels, waaronder 10% regeling, zijn standaard regels om af te wijken bouwgrenzen. Deze regels zijn in de meeste bestemmingsplannen van de gemeente opgenomen voor flexibiliteit van de uitwerking van de plannen via een omgevingsvergunning. De 10% regeling wordt ter tegemoetkoming van de indieners uit het bestemmingsplan gehaald, hierdoor is de hoogte die op de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven de maximale bouwhoogte die op deze locatie gebouwd kan worden. Artikel 12 algemene wijzigingsregels zijn opgenomen voor flexibiliteit bij de uitwerking. In het bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen. Dit is alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten zoals de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen. Er wordt juridisch geen noodzaak gezien om deze regels te schrappen. Desondanks heeft de gemeente ter tegemoetkoming aan deze reactie besloten artikel 12 te verwijderen uit de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan.	
2	De indieners halen artikel 11.6 aan en merken een tekstueel verschil op tussen wat daarin staat en wat er in de andere afwijkingsregels in het bestemmingsplan staat. De indieners stellen dat bij de andere afwijkingsregels aangesloten moet worden en dat er in artikel 11.6 opgenomen dient te worden dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van omwonenden.	In artikel 11, lid 11,6 onderdeel e. is genoemd dat de omgevingsvergunning niet wordt verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

		Daarmee is ondervangen dat de belangen van omwonenden en de toegestane gebruiksmogelijkheden. Dit sluit aan op de reeds vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Lisse. Echter, zoals is aangegeven in voorgaand punt, wordt dit artikel uit het bestemmingsplan gehaald al tegemoetkoming naar de indieners van de zienswijzen.	
3	De indieners vragen wat de reden is om de artikelen 9.4 (afwijken ten behoeve van Bed & Breakfast) en 9.5 (afwijken ten behoeve van Bedrijfsmatige kamerverhuur in woningen) op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.	Dit zijn standaard regels van de gemeente Lisse, wat op meerdere locaties en bestemmingsplannen zijn toegestaan door middel van een afwijking. Zie de reactie onder 1 van dit thema.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De regels m.b.t. Bed & Breakfast en bedrijfsmatige kamerverhuur uit artikel 14 worden uit de regels gehaald. Zie de reactie onder 1 van dit thema.
Conclusie: Deze zienswijze is deels gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. 1. De regels m.b.t. de 10% regeling, Bed & Breakfast, bedrijfsmatige kamerverhuur en de wijzigingsregeling uit artikel 14 en 15 worden uit de regels gehaald.			

Thema Financiën

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners stellen dat het raadsbesluit om een maximale bouwhoogte van 6 lagen en het bouwvolume buitenproportioneel zijn en dit alleen toestaan op basis van financiële argumenten zonder verder argumentatie/onderbouwing. Volgens de indieners wordt het raadsbesluit genomen zonder onderbouwing door het college en wordt het geformuleerde advies om 6 hoog te bouwen opgevolgd omdat het financieel een lastig project is. Het is daarom richtinggevend geworden voor het project zonder hier de omgeving bij te betrekken. Volgens de indieners lijkt het dat de financiële belangen van de gemeente ertoe leiden dat het gebouw 6 verdiepingen hoog moet worden.	In het raadsbesluit van 23 december 2021 is een stedenbouwkundige verkenning met kaderstellende principes voor Greveling-Zuid vastgesteld. Daarop zijn 3 varianten uitgewerkt. Deze varianten zijn in lijn met de stedenbouwkundige verkenning met kaderstellende principes. Op 20 juni 2024 heeft de raad besloten welke variant verder uitgewerkt dient te worden. Dit betreft de variant met de twee gebouwen van 5 bouwlagen hoog. Verder is in het bestemmingsplan, in paragraaf 6.1, opgenomen dat het plan economisch uitvoerbaar is.	
2	De indieners halen de plancapaciteit planmonitor wonen van de gemeente Lisse aan, waarin staat dat er op Ruishornlaan	Zie hiervoor de beantwoording bij het thema programma.	

	21 vijftientig woningen gebouwd zullen worden op basis van de woningbehoefte tot 2030. De indieners stellen dat dit aantal slechts op basis van gemeentelijke financiële overwegingen zonder verdere onderbouwing verhoogd is naar 40 woningen.	Verder is in het bestemmingsplan, in paragraaf 6.1, opgenomen dat het plan economisch uitvoerbaar is.	
3	De indieners stellen de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ter discussie. Zij halen enkele punten aan die verder geen strekking hebben op het bestemmingsplan.	Uit het ontwerp bestemmingsplan volgt dat de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.	
Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond, er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.			

4 Zienswijzen overige punten

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indiener geeft redenen waarom de indiener belanghebbende is in de planprocedure.	Dit punt wordt ter kennisgeving aangenomen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
2	De indiener stelt dat ontwerpbestemmingsplan op diverse verbeeldingen laat zien dat op grond, die in eigendom is van de indiener, kan worden gebouwd. De indiener haalt ook de overeenkomst met de gemeente uit 2016 aan, waarmee is afgesproken dat er geen directe schending mag plaatsvinden wat een negatieve impact heeft op het vermogen om sport- en gemeenschapsactiviteiten uit te voeren. De planregels in het bestemmingsplan zijn specifiek voor deze gronden in strijd met deze overeenkomst.	Gemeente en indiener hebben afgesproken grond te 'ruilen'. Daarvoor wordt de bestaande overeenkomst gewijzigd. De bestemming Wonen wordt daarbij alleen toegekend aan de gronden die van de gemeente zijn op basis van deze afspraken. Dit wordt aangepast bij vaststelling van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De verbeelding wordt aangepast zodat de bestemming Wonen op de gronden van de gemeente ligt.
3	De indiener stelt dat de botenwagen van meer dan 11 meter lang niet is meegenomen in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. De indiener benadrukt het belang van een geschikte toegang, stallingsmogelijkheid en manoeuvreerruimte voor de botenwagen, inclusief een voldoende brede in/uitrit op de Ruishornlaan. De indiener vraagt om een herziening van het ontwerpbestemmingsplan.	Ten behoeve van een goede ontsluiting alsmede de toegang en manoeuvreerruimte voor de botenwagen wordt de (aanduiding) ontsluiting verplaatst. Daarbij krijgt een deel van het parkeerterrein een verkeersbestemming. Hoe de inrichting van het parkeerterrein en de buitenruimte er daadwerkelijk uit komt te zien is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De opmerkingen over de manoeuvreerruimte, stallingsmogelijkheid en geschikte toegang van de botenwagen en soortgelijke zaken worden meegenomen in de verdere uitwerking van de planvorming.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De verbeelding wordt aangepast zodat de bestemming Verkeer opgenomen wordt en de aanduiding ontsluiting verplaatst wordt.
4	De indiener stelt dat de inham tussen de gebouwen beschikbaar dient te blijven voor de roeivereniging en dat dit door de gemeente is toegezegd. Op diverse plan-verbeeldingen is dit goed ingetekend, maar op het overzicht van de parkeerplaatsen in de toelichting staat het als parkeerplaatsen ingetekend.	De inham tussen de gebouwen blijft beschikbaar ten behoeve van de roeivereniging. De tekening van parkeerplaatsen is indicatief en is nog niet de definitieve uitwerking van het plan. Hoe de inrichting van het parkeerterrein en de buitenruimte er daadwerkelijk uit komt te zien is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Wel wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van vereniging.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5	De indiener vraagt dat de integriteit en veiligheid van het gebouw en terrein gewaarborgd blijft bij de vervanging van de gezamenlijke muur van de roeivereniging met 'De Greef', bij de sloop van 'De Greef'. Eventuele sloop- en herstelkosten van deze muur, alsmede alle daarmee gepaard gaande kosten en schades aan eigendommen zullen volledig voor de rekening van de gemeente komen.	De sloop van de Greef maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplan en wordt derhalve niet behandeld.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
6	De indiener vraagt om een concreet plan voor parkeerfaciliteiten en toegankelijkheid voor-, tijdens- en na de bouw, uitgaande van zo weinig mogelijk overlast voor de roeivereniging.	In het kader van de ontwikkeling wordt een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) opgesteld met als doel om de hinder zoveel mogelijk te beperken voor de omgeving. Hoe de inrichting van het parkeerterrein en de buitenruimte er daadwerkelijk uit komt te zien is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Dit wordt verder uitgewerkt in de planvorming na het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
7	De indiener stelt een actieve rol in het ontwikkelingsproces voor, door deel te nemen aan participatiesessies en regelmatig overleg.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Conclusie: Deze zienswijze is deels gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. 1. De verbeelding wordt aangepast zodat de bestemming Wonen op de gronden van de gemeente ligt. 2. De verbeelding wordt aangepast zodat de bestemming Verkeer opgenomen wordt en de aanduiding ontsluiting verplaatst wordt.			

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners vragen om de vlonder uit het bestemmingsplan te halen in verband met geluidsoverlast.	In verband met de flexibiliteit en de verdere uitwerking van het bestemmingsplan kan het wenselijk zijn om een vlonder te realiseren op de grond, grenzend aan het water. Deze vlonder is geen steiger. In het water zijn steigers/vlonders niet toegestaan. De verdere uitwerking van het plan is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat de vlonder onderdeel uit maakt van de openbare ruimte bij de woongebouwen. Dergelijk gebruik van deze openbare ruimte is passend bij een woonomgeving en betreft geen geluidshinderlijke activiteit op grond van milieuwetgeving. Daarom wordt de reactie ten aanzien	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

		van geluidsoverlast niet gedeeld. De vlinder wordt in het bestemmingsplan als volgt aangeduid: <i>1.93 vlinder een constructie mede bedoeld voor verblijf en terras aangrenzend aan het water. Uitdrukkelijk niet bedoeld als aanmeerplek voor boten.</i>	
2	De indieners halen een voorstel aan met betrekking tot het afsluiten van de waterkant van de planlocatie voor fietsers en scooters. Zij stellen dat de aanwezigheid van fietsers en scooters voor een grote toename aan geluidsoverlast zal zorgen. Zij hebben hier geen terugkoppeling over gehad.	Het eventueel van dergelijke maatregelen heeft geen betrekking op aspecten uit het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan wordt deze reactie ter kennisgeving aangenomen. De gemeente zal bij de verdere uitwerking/inrichting waken voor een veilige situatie	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3	De punten met betrekking tot: - Openbaarmaking van (financiële) stukken; - Het aanvragen van WOO verzoeken; - Plannen anders dan het bestemmingsplan Ruishornlaan 21; Hebben geen strekking tot dit bestemmingsplan en worden daarom niet samengevat en van beantwoording voorzien.		Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond, er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.			

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
11	De punten met betrekking tot: - Openbaarmaking van (financiële) stukken; - Plannen anders dan het bestemmingsplan Ruishornlaan 21; Hebben geen strekking tot dit bestemmingsplan en worden daarom niet samengevat en van beantwoording voorzien.		Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond, er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.			

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indiener stelt dat het plan niet voldoet aan de Omgevingsvisie 2040 en de bijbehorende Plan-MER op de volgende punten: 1. Openbaar groen met een landelijke norm van 75 m ² per woning.	De gemeente geeft puntsgewijs reactie: 1. Het openbare groen met een landelijke norm van 75 m ² groen per woning staat niet in de omgevingsvisie van Lisse. De normering van 75 m ² komt uit de MER die opgesteld is voor koersdocument. Het	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	2. De indiener stelt dat in de Plan-MER de aanbeveling om hoogbouw in oude wijken plaats te laten vinden en groen te behouden staat. 3. De woningbehoefte in de regio. a. De indiener stelt dat de Plan-MER aangeeft dat de woningbehoefte in de regio op peil is met de ontwikkeling van andere plannen en dat de woningkwantiteit aan de behoefte voldoet tot 2040. De indiener stelt dat de hoogbouw onnodig is en vraagt waarom het op deze plek met veel bomen, die met de ontwikkeling zullen verdwijnen, gerealiseerd moet worden. De indiener vraagt om een concrete onderbouwing omtrent de noodzaak om op deze plek te bouwen.	koersdocument is voorafgaand aan het opstellen van de omgevingsvisie is gemaakt. Deze spreekt echter over een richtlijn en geen norm. Deze richtlijn komt voort uit de Nota Ruimte (2004). In de opvolgers van de Nota Ruimte (SVIR en NOVI) staat de richtlijn niet benoemd. De Nota Ruimte is met de inwerkingtreding van de SVIR (2012) ingetrokken. In de Nota Ruimte staat het overigens ook als richtlijn aangegeven en niet als norm waar aan voldaan moet worden. In de MER van het koersdocument staat meerdere keren benoemd dat deze richtlijn van 75m² per woning niet haalbaar is omdat gemeente Lisse onvoldoende ruimte heeft om deze richtlijn uit te voeren. Hierdoor is deze richtlijn niet opgenomen in de omgevingsvisie en hoeft het plan niet aan deze richtlijn te voldoen. 2. De gemeente kan deze opmerking niet plaatsen. In de plan MER en in de omgevingsvisie staat geen aanbeveling om hoogbouw in oude wijken te plaatsen. Voor verdere beantwoording wordt verwezen naar onderstaande punt. 3. In paragraaf 5.2 van de PLANMER voor de omgevingsvisie staat: <i>Zoals in heel Nederland heeft Lisse de laatste jaren te maken met een overspannen woningmarkt, met een onder invloed van marktwerking steeds verder afnemend aanbod aan betaalbare woningen. Het huidige woningaanbod van Lisse bestaat voornamelijk uit relatief dure koopwoningen en sociale huurwoningen, waardoor betaalbare koopwoningen en huurwoningen op de vrije markt relatief schaars zijn (Companen, 2020). De grijze druk is in Lisse bovengemiddeld hoog en er is een tekort aan levensloopbestendige woningen, waardoor ouderen lang in eengezinswoningen blijven wonen die beter geschikt zouden zijn voor jonge gezinnen. Deze jonge gezinnen komen hierdoor op hun beurt weer moeilijk aan passende woonruimte. Tot 2030 bedraagt de woonopgave in Lisse ongeveer 740 woningen. Deze opgave is nog aan verandering onderhevig: in juni 2021 heeft provincie Zuid-Holland te kennen gegeven dat de woningbehoeften ten opzichte van eerdere prognoses ongeveer 30% hoger</i>	
--	---	---	--

		<i>ligt in de hele regio. De woonopgave zou daarmee tot 2030 stijgen naar ongeveer 1.100 woningen. Voor de periode 2030-2040 is de omvang van de woonopgave nog onduidelijk. De regionale woonopgave bedraagt ongeveer 30.000 woningen en een klein deel hiervan zal waarschijnlijk in Lisse gerealiseerd moeten worden (Companen, 2018). Een groot deel van deze woonopgave wordt echter opgevangen door de nieuwbouw in Lisserbroek (geen onderdeel van gemeente Lisse), waar de komende jaren zo'n 3.500 woningen gerealiseerd worden. Ook zet de regio in op geconcentreerde verstedelijking om natuur en landschap zoveel mogelijk te besparen (Holland Rijnland, 2021). De komende twee decennia neemt de vergrijzing in Lisse verder toe. Dit dreigt te leiden tot een groeiende kloof tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt: het aanbod aan levensloopbestendige (gelijkvloerse) woningen is in de huidige situatie al beperkt en dit tekort dreigt groter te worden in de periode tot 2040 (Companen, 2020). Naast een kwantitatieve is er dus ook een kwalitatieve woonopgave in de gemeente.</i> Uit dit stukje van de MER valt op te maken dat de behoefte deels gedekt wordt door de plannen in regio maar deze plannen niet alles afdekken. Een van de ambities van de gemeente Lisse is voor het streefbeeld voor 2040 "het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod sluit aan op de vraag". In de huidige situatie voldoet het woningaanbod redelijk aan de vraag maar er is nog ruimte. Daarbij is nog onduidelijk wat er gaat gebeuren op de woningmarkt na 2030. De bevolking van Lisse groeit en wordt ouder (sterke vergrijzing) met name na 2030 zal de vraag naar levensloopbestendige woningen de komende twintig jaar sterk groeien. Dit dreigt met name na 2030 te leiden tot een groeiende mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Zelfs met herontwikkelingsprojecten, zoals de Ruishornlaan,	
--	--	---	--

		van de komende jaren dreigt er na 2030 een toenemend tekort aan woningen. Verder staat in bovenstaande paragraaf dat de regio inzet op geconcentreerde verstedelijking om natuur en landschap zoveel mogelijk te besparen. Hierdoor wordt zoveel mogelijk ingezet op ontwikkelingen die mogelijk zijn binnen bestaand stedelijk gebied. In de MER wordt op verschillende plaatsen aangehaald dat er hoogbouw gerealiseerd moet worden op plekken waar dit kan (pagina 10 en 34 uit de MER). Ook in de omgevingsvisie van Lisse wordt de mogelijkheid van gestapelde bouw (6-8 bouwlagen) aangehaald (pagina 44 en 57). Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 5 bouwlagen, wat lager is dan de gemeente voorzien heeft met gestapelde woningbouw. Door de sloop nieuwbouw kan hoogbouw juist zorgen voor ruimte voor groen op straatniveau. De bomen die verloren gaan door de bouw worden gecompenseerd. Verder biedt hoogbouw binnen herontwikkelingsprojecten juist kansen om het aandeel verharding op grondniveau te verkleinen. Dit komt de waterhuishouding ten goede. Daarbij is de gemeente eigenaar van deze grond en is de ontwikkeling erop gericht om te voorzien in de lokale woning behoefte en de leefbaarheid en het voorzieningenniveau op peil te houden. Voor de verdere locatie onderbouwing wordt verwezen naar het thema stedenbouw en locatieonderbouwing.	
2	De punten met betrekking tot: - Zonnepanelen op IKC de Bollenstreek; - Plannen anders dan het bestemmingsplan Ruishornlaan 21; Hebben geen strekking tot dit bestemmingsplan en worden daarom niet samengevat en van beantwoording voorzien.		Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond, er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.			

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De punten met betrekking tot: - Redenen om een woning te kopen; - Plannen anders dan het bestemmingsplan Ruishornlaan 21; Hebben geen strekking tot dit bestemmingsplan en worden daarom niet samengevat en van beantwoording voorzien.		Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond, er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.			

5 Reacties -Vooroverlegpartners

Reactie 1, Hoogheemraadschap Rijnland

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	Het Hoogheemraadschap van Rijnland adviseert om in het bestemmingsplan op te nemen dat als er in het definitieve plan in de beschermingszones van de waterkering wordt gebouwd er een verzoek tot vooroverleg zal worden gedaan bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.	Deze suggestie wordt overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De gemeente treedt in overleg met Hoogheemraadschap over het bouwen binnen de beschermingszone. Daarbij is bouwen onder voorwaarden wel mogelijk.	De suggestie wordt overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
Conclusie: Deze reactie is gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. - De toelichting wordt aangepast waarin staat dat de gemeente in overleg treedt met Hoogheemraadschap over het bouwen binnen de beschermingszone.			

Reactie 2, Provincie Zuid-Holland

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De provincie Zuid-Holland haalt de provinciale omgevingsverordening aan met betrekking tot de artikelen over de Molenbiotoop. Zij stelt dat deze regels niet in de planregels en de verbeelding zijn opgenomen. Zij verzoekt om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de omgevingsverordening door een aanduiding op te nemen voor de molenbiotoop en daar regels aan te verbinden overeenkomstig de provinciale instructieregels.	De regels en verbeelding aangaande de molenbiotoop in het bestemmingsplan worden in overeenstemming gebracht met de Omgevingsverordening. Daarnaast is ambtelijk overleg gevoerd over de molenbiotoop in relatie tot de beoogde bouw mogelijkheden. Daaruit volgt een hogere bouwhoogte mogelijk is dan de molenbiotoop toelaat. Op basis van de aangeleverde onderbouwing hiervoor is overeenstemming bereikt met de provincie om naast de aanpassing van de regels zoals bovenstaand aangegeven nog de volgende ambtshalve aanpassingen door te voeren: - In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een motivering opgenomen waarin wordt onderbouwd dat de windvang en zicht op de molen weinig tot niet beperkt wordt door het toevoegen van deze bebouwing. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de maatwerkbepaling in de Omgevingsverordening. - In lijn met de gemaakte afspraken en de onderbouwing wordt een maximale toegestane hoogte voor de nog te realiseren bebouwing opgenomen binnen de molenbiotoop. Dit betreft een bouwhoogte 17 m.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De regels en verbeelding aangaande de molenbiotoop in het bestemmingsplan worden in overeenstemming gebracht met de Omgevingsverordening. Dit wordt ook verder toegelicht en onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie: Deze reactie is gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

1. De regels en verbeelding aangaande de molenbiotoop in het bestemmingsplan worden in overeenstemming gebracht met de Omgevingsverordening. Dit wordt ook verder toegelicht en onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

6 Wijzigingen bestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen / reacties

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

Verbeelding

1. De verbeelding wordt aangepast zodat de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied ter plaatse van de locatie bodemverontreiniging wordt opgenomen.
2. De bestemming Wonen wordt aangepast zodat de bestemming op de gronden van de gemeente (en daarmee de ontwikkeling) ligt.
3. De aanduiding ontsluiting wordt verplaatst, aansluitend op de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.
4. De verbeelding aangaande de molenbiotoop wordt in overeenstemming gebracht met de Omgevingsverordening. Door het opnemen van een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop”.

Regels

1. De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied wordt toegevoegd.
2. In de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid en diens rechtsopvolgers.
3. De bepalingen m.b.t. de 10% regeling, Bed & Breakfast, bedrijfsmatige kamerverhuur uit artikel 14 en de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 15 worden uit de regels gehaald.
4. De regels aangaande de molenbiotoop worden in overeenstemming gebracht met de Omgevingsverordening. De (maatwerk) regeling behorende bij de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” wordt toegevoegd.
5. Het kavelpaspoort met beeldkwaliteitseisen wordt toegevoegd aan de bijlage bij de regels. Ook wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt vastgelegd dat aan dit kavelpaspoort voldaan moet worden gelet op de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied.
6. De regels worden na toevoeging in logische volgorde hernummerd.

Toelichting

1. Het rapport over de effecten van de geluiden op de omgeving (ten gevolge van verkeer) wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
2. De geactualiseerde rapporten akoestiek en verkeer en stikstof worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
3. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
4. Het nadere onderzoek naar de vleermuizen en geactualiseerde quickscan flora en fauna wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
5. Het aanvullend bodemrapport met de bodemverontreiniging wordt toegevoegd.
6. Een onderbouwing ten behoeve van het bouwen in de molenbiotoop wordt toegevoegd.
7. De suggestie van het Hoogheemraadschap ten aanzien van bouwen binnen de beschermingszone wordt toegevoegd.
8. De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt op het onderdeel participatie wordt uitgebreid.
9. Het bureauonderzoek archeologie wordt toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

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

Verbeelding

1. Het aantal bouwlagen van gaat van 6 naar 5 bouwlagen. Dit naar aanleiding van het raadsbesluit inzake de scenario keuze.
2. De bouwhoogte wordt aangepast van 20 meter naar 17 meter, naar aanleiding van het raadsbesluit.
3. De dubbelbestemming Archeologie wordt toegevoegd.

Regels

1. Regels met betrekking tot de dubbelbestemming Archeologie worden toegevoegd.
2. De voorwaardelijke verplichtingen worden geoptimaliseerd in lijn met jurisprudentie. De strekking van de regels blijft gelijk.

Toelichting

1. De aanmeldnotitie is geüpdatet met de geactualiseerde onderzoeken en het m.e.r. Beoordelingsbesluit is toegevoegd aan de toelichting.

o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o