



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 25

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

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Overzicht ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)	4
3	Samenvatting thematische zienswijzen en reactie gemeente	4
4	Samenvatting overige punten zienswijzen en reactie gemeente	26
5	Reacties -Vooroverlegpartners	31
6	Wijzigingen bestemmingsplan	33

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 25, 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 elf zienswijzen ingediend door belanghebbenden. Verder zijn er nog 2 reacties ingediend door 2 ketenpartners.

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

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
Positief over de woningbouw	1, 2, 4, 6, 9
Algemeen, stedenbouw en locatieonderbouw	1, 3, 5, 7, 8, 11
Programma	1, 3, 5, 8, 11
Uitzicht, privacy, woongenot en woningwaarden	1, 3, 5, 7, 8, 10
Participatie en informatievoorziening	1, 3, 5, 7, 8, 11

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Onderzoeken	1, 3, 5, 7, 8
Verkeer en parkeren	1, 3, 5, 7
Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden	3, 8

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
Onderwerpen die geen betrekking hebben op het bestemmingsplan	3, 8, 10
Financiën	5
Omgevingsvisie	7

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 11 zienswijzen en 1 aanvulling ontvangen van belanghebbenden.

Er zijn totaal 2 zienswijzen ontvangen van vooroverlegpartners.

Er is totaal daarbij zijn er een aantal ambtshalve wijziging doorgevoerd.

3 Samenvatting thematische zienswijzen en reactie gemeente

Thema Algemeen woningbouw

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners geven aan geen bezwaar te hebben tegen woningbouw voor senioren. De indieners geven aan zeer verheugd te zijn met de ontwerpplannen voor de bouw van het Knarrenhof. De indieners hopen dat het proces voorspoedig verloopt en het bestemmingsplan dit jaar vastgesteld kan worden.	De gemeente is positief te vernemen te lezen dat de indieners zich kunnen vinden in de planvorming. Verder worden deze zienswijzen ter kennisgeving aangenomen.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast
Conclusie: Deze zienswijzen zijn ongegrond, er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.			

Thema Algemeen, stedenbouw & locatieonderbouw

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	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 dicht bij 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. De indieners stellen dat het er op lijkt dat de woningen er koste wat het kost moeten komen en dat besluitvorming plaatsvindt zonder dat er concrete ontwerpen zijn van de complexen en de effecten voor omwonenden onderzocht zijn. De ontwikkeling gaat ten koste van een maatschappelijk gebied, bomen, ruimte en kwaliteit en de plek is te klein, volgens de indieners.	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 niet op Ruishornlaan 21 is te realiseren. In het gemeentelijk woonprogramma zijn senioren als prioritaire doelgroep benoemd waarvoor woningbouw noodzakelijk is. De locatie is daarnaast door de gemeenteraad aangewezen als geschikte locatie voor de ontwikkeling van woningbouw voor senioren (raadsbesluit van 23 december 2021) Derhalve is het een logisch gevolg dat de locatie herontwikkeld wordt voor woningbouw en dat deze	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	Een aantal indieners geven aan bij voortgang van de procedure bezwaar te zullen maken tegen deze plannen.	locatie ruimte biedt aan de huisvesting van prioritaire doelgroepen, in dit geval senioren. 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.	
2	De indieners stellen dat de twee getekende onderdoorgangen naar de Greveling en naar de dijk zijn ingetekend. Zij stellen dat dit zal leiden tot ordeverstoring door hangjeugd, het plan inbraakgevoelig maakt, windoverlast naar de Greveling toe veroorzaakt en dat deze doorgang onnodig is omdat er al een toegang naar de dijk aan de Greveling is. De indieners vragen om hier rekening mee te houden bij het maken van het definitieve plan en zien graag een ontoegankelijke, groenere dijk die geluidsoverlast dempt tussen de hoge gebouwen.	Voor het bestemmingsplan wordt de reactie met betrekking tot de hangjeugd, ordeverstoring en inbraakgevoeligheid van het plan ter kennisgeving aangenomen en de zienswijzen worden daar waar mogelijk meegenomen bij de verdere uitwerking/inrichting van het plan waarbij. De gemeente zal bij de verdere uitwerking/inrichting waken voor een (verkeers)veilige situatie. Ten aanzien van de doorgang naar de dijk. 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 bestemmingsplan biedt ruimte voor verdere uitwerking van het plan waarbij de onderdoorgangen een mogelijke ontwerprichting is. De verdere stedenbouwkundige uitwerking maakt geen onderdeel van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3	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	Er wordt in de uiteindelijke uitwerking zoveel als mogelijk ruimte gelaten voor bestaande bomen. Met de inrichting van de locatie wordt rekening gehouden met de aanleg van groenvoorzieningen. Onder meer door de toevoeging van groene gevels aan de gebouwen. Ten aanzien van provinciaal beleid in relatie tot ruimtelijke kwaliteit. De reactie dat niet wordt voldaan	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	Lisse. De ruimtelijke kwaliteit zal door de aantasting van het groene en open karakter in het gebied juist afnemen. De indieners stellen 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.	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 reactie volgt ook geen reactie dat op het onderdeel ruimtelijke kwaliteit niet wordt aan het provinciaal beleid.	
4	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 (raadsbesluit van 23 december 2021) 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.
5	De indiener stelt dat de positionering van het plan dusdanig gekozen is dat schade aan de privacy veroorzaakt en geluidsoverlast door weerkaatsing van het water veroorzaakt. De indiener stelt dat dit onaanvaardbaar is. De indiener heeft een alternatief voorstel voor de positionering van de ontwikkeling van Ruishornlaan 25. De indiener heeft hiervoor een schetsplan heeft toegestuurd maar hier is geen reactie op ontvangen.	Het bestemmingsplan biedt ruimte voor verdere uitwerking van het plan. De verdere stedenbouwkundige uitwerking maakt geen onderdeel van het bestemmingsplan. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de omwonenden, zie ook het thema Uitzicht, privacy, woongenot, woningwaarden van deze nota. In de akoestische onderzoeken is rekening gehouden met water. Water wordt als akoestisch hard, reflecterende bodem gezien en als zodanig gemodelleerd in het rekenmodel.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
Conclusie: Deze zienswijzen zijn ongegrond, er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.			

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 21 (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	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	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	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 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.	een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Onder punt 1 van het thema Stedenbouw en locatieonderbouwing is beantwoord waarom voor deze locatie gekozen. 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 herinvulling van de locatie en in de invulling van de vraag naar sociale, midden- en dure segment woningen. 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. Door het toevoegen van seniorenwoningen, in de vorm van appartementen, komen er woningen vrij voor jonge gezinnen en wordt voldaan aan de behoeftevraag. 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 levensloopbestendige woningen, dat goed in de vorm van appartementencomplexen opgelost kan worden.	
--	--	--	--

		Door het realiseren van de nieuwbouw voor senioren wordt niet bijgedragen aan de leegstand maar wordt er bijgedragen aan het woningtekort dat de gemeente heeft. Verder begrijpt de gemeente de opmerking in relatie tot de wijzigingsbevoegdheid niet. In het planvoornemen van Ruishornlaan 25 wordt geen wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt en de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn hier niet van toepassing. Hierdoor laat de gemeente deze opmerking buiten beschouwing van beantwoording.	
Conclusie: Deze zienswijzen zijn ongegrond, er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.			

Thema Uitzicht, privacy, woongenot, woningwaarden

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 hieronder op ingegaan. 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 het 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 een onevenredige schending van o.a. privacy. Enig verlies van privacy behoort tot het normale maatschappelijke	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast

		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. Met betrekking tot de voorkeursvariant (bouvvolumes van maximaal 5 bouwlagen) wordt gesteld dat gelet op de beperkte bouwhoogte (17 meter) in relatie tot de afstand tot bestaande woningen er geen sprake is van een vermindering van privacy. Uitzicht op de locatie kan niet worden gezien als recht. 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. 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. 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.	De flexibele opzet van het bestemmingsplan Ruishornlaan 25 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). Er worden met dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, hierdoor hoeft dit bestemmingsplan niet aan te sluiten op de regels uit het voorgaande bestemmingsplan Lisse Dorp en 1e herziening (d.d. 23 september 2014). Daarnaast is met de gewenste hoogte van 7 meter de opgave niet te realiseren. 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 woning 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, de afscherming door middel van de bestaande dijk en voorgaande beantwoording. Daarnaast is er reeds een groenstrook aan de zijde van de dijk en Ruishornlaan. Dit is geborgd door middel van de bestemming Groen.	
--	---	--	--

3	De wijziging van het uitzicht is een aantasting van het woon- en leefgenot, volgens de indieners. De indieners halen aan 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.	Zoals ook in voorgaande beantwoording is aangegeven. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht, hier heeft 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 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.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
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	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.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	kwestie ingaan omdat een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor de indieners waar mogelijk wordt beperkt.	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 zo groot zal zijn 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. 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 zij niet tegen woningbouw en het beoogde Knarrenhof 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	De participatie met betrekking tot het gehele traject van Ruishornlaan 25 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 (ontwerp)bestemmingsplan is hiervan overzicht opgenomen met hoe en wanneer de participatie heeft plaatsgevonden. Dit wordt verduidelijkt in de toelichting Voor zover uitnodigingen verspreid zijn om omwonenden informatie te verstrekken over de procedure en eventueel een inspraakgelegenheid te	Het bestemmingsplan wordt aangepast. In paragraaf 6.2 wordt de participatie verduidelijkt.

	zijn genomen, er 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 dat het in de plannen duidelijk moet zijn dat hierover met de omgeving is gesproken en dat uitkomsten daarvan in het concept bestemmingsplan zijn verwerkt maar zien dit niet terug. De indiener stellen dat de vragen die door de leden van de participatiegroep gesteld werden nooit zijn beantwoord. Volgens de indieners is er, door de gemeente, niets gedaan met omwonenden en zijn niet rond de tafel gegaan en dat dit zelfs afgehouden is terwijl dit wel was toegezegd. De indiener stelt dat de gemeente zich niet gehouden heeft aan de gedane beloften. De doelstelling van participatie is niet of nauwelijks behaald. Zij willen serieus meedenken over verbeterpunten en vragen om dit proces alsnog op te starten vanaf het moment dat de gemeente dit beloofd heeft.	bieden voor de ontwikkeling van het planvoornemen, is dat slechts aanvullend op de voorbereiding die reeds openbaar is. In 2022, 2023 en 2024 zijn er zes verschillende bijeenkomsten georganiseerd voor de inwoners waarin de gemeente een toelichting gaf op de stedenbouwkundige uitgangspunten, het proces en terugkoppeling van de gevoerde gesprekken en informatieavonden voor het plan van Ruishornlaan 25. De uitkomsten en vragen van de doorlopen participatie zijn 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 participatie wel of niet verwerkt konden worden.	
2	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 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	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 procedures is cruciaal om deze woningopgave te kunnen realiseren.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	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.	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.	
3	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.	De indieners geven niet aan om welke raadsvergadering het gaat en welke vragen ze hebben gesteld. Hierdoor kan de gemeente hier geen antwoord op geven.	
Conclusie: Deze zienswijzen zijn deels gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. In paragraaf 6.2 wordt de participatie verduidelijkt.			

Thema Onderzoeken

	Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners stellen dat het plan niet past omdat het te dicht op de bestaande school komt en dat de maatregelen die hiervoor bedacht zijn niet voldoende zijn. De indieners vinden dat het niet zo mag zijn dat de school weg moet vanwege klagende ouders over geluidsoverlast.	Door Peutz is nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de school (IKC de Bollenstreek) op de nieuw te bouwen woningen aan de Ruishornlaan 25. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het rapport wordt toegevoegd aan de

	De indiener stelt dat geluidsoverlast van IKC de niet zijn meegenomen in de m.e.r. aanmeldnotitie en dat de geluidsoverlast voor de bestaande woningen versterkt worden. De indiener vraagt om nieuwe metingen te verrichten op tijden dat de beide locaties volledig gebruikt worden en dit vanaf 2 richtingen.	van het IKC ten hoogste 59 dB(A) ten gevolge van het buitenspelen van kinderen in de dagperiode bedragen en ten hoogste 32 dB(A) en 29 dB(A) in de avond- en nachtperiode ten gevolge van technische installaties bedragen. Hiermee wordt bij de nieuwe woningen op de perceelgrens niet voldaan aan de richtwaarden van stap 2 van de VNG-publicatie. De berekende maximale geluidsniveaus ten gevolge van het IKC bedragen ten hoogste 89 dB(A) in de dagperiode. Hiermee wordt bij de woningen op de perceelgrens niet voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie. Door het nemen van maatregelen aan het gebouw is het mogelijk om de geluidsbelasting op de gevel naar beneden te brengen. Deze maatregelen zijn onderzocht in de vorm van 2 scenario's. Gekozen is voor scenario 2 waarbij een buffer wordt toegepast van minimaal 6,5 meter ten opzichte van de grens van het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan (aan de zijde van het IKC) en bij dat scenario worden aanvullend gebouwgebonden maatregelen toegepast. Ook wordt een geluidsscherm opgericht van 3 meter ter hoogte van het schoolplein. Uit de doorrekening van het scenario blijkt dat wordt voldaan aan de richtwaarden van respectievelijk 45 en 65 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau, die gelden conform stap 2 van de VNG-publicatie. Het definitieve ontwerp van de architect dient in een later stadium (aanvraag omgevingsvergunning) doorberekend te worden om zo per gevel te beoordelen welke specifieke voorzieningen (en specificaties van die voorzieningen) nodig zijn om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van een goed woon- en leefklimaat. Dit is dan ook in een voorwaardelijke verplichting geregeld in het bestemmingsplan van Ruishornlaan 25 (zie bestemmingsplan Ruishornlaan 25, Lisse artikel 5.3.2).	toelichting van het bestemmingsplan. De verbeelding wordt aangepast, zodat het bouwvlak 6,5 meter verplaatst wordt en in de regels en op de verbeelding wordt een geluidsscherm mogelijk gemaakt.
--	---	--	--

		Door deze maatregelen is het wonen op de locatie toelaatbaar. Voor het bestemmingsplan is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening door het waarborgen van de maatregelen en het verkleinen van het bouwvlak t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan. Het rapport wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Aanvullend op bovenstaande. Een eventueel scenario zoals de indiener schets dat de school verplaats wordt is volgens de gemeente onrealistisch en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.	
2	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 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 blijkt dat het planvoornemen leidt tot een onacceptabele situatie.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De geactualiseerde rapporten akoestiek en verkeer worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
3	De indieners menen dat er door het plan een 24-uursgebruik door bewoning met bijbehorende geluidoverlast ontstaat.	Een woonfunctie zelf is geen geluidsveroorzakende functie op basis van wettelijke regels. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van het onderzoek.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.

	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 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.	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. 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. 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 nachtperiode ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving.	Het rapport wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan
4	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 indieners stellen dat het niet handhaven van 33 bomen bij de ontwikkeling van het Knarrenhof, in strijd is met het bomenbeleidsplan van de gemeente Lisse.	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	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

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

	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.	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 op het standpunt dat er geen aanleiding is om aanvullende regels op te nemen voor de bomen dan wel de aanleg van groen.	
5	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 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.	Naar aanleiding van de zienswijzen is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat geen sprake is van onevenredige schaduw hinder. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
6	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	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

		mogelijkheden om te zorgen voor een prettig leefklimaat. Ook is er sprake van een fysiek afscherming ter hoogte van de Greveling wegens de aanwezigheid van de bestaande dijk. 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.	
7	De indieners vinden dat, ten onrechte, onvoldoende onderbouwd wordt of, hoe en in welke vorm de 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 watertoets in het ontwerpbestemmingsplan is gemaakt op een indicatieve en theoretische ruimtelijke opzet die gebaseerd is op de regels en voorwaarden vanuit het bestemmingsplan. Hierdoor wordt er een realistisch beeld gegeven wat de gevolgen van deze ontwikkeling. 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 7.5 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om negatieve gevolgen te voorkomen op het gebied van water. 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.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
8	De indieners stellen dat de stikstofberekeningen prematuur zijn omdat de berekeningen zijn gemaakt zonder exact te	Een stikstofberekening wordt uitgevoerd om te toetsen of de stikstofuitstoot van het planvoornemen zal leiden tot een stikstofneerslag op stikstofgevoelig natura-2000	Het bestemmingsplan wordt aangepast.

	weten wat en hoe het plan wordt gerealiseerd en of er, compenserende maatregelen worden getroffen.	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-2000gebied kan de ontwikkeling van het planvoornemen plaats vinden. 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 omgevingsvergunningsaanvraag 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.	De actuele stikstofberekening wordt toegevoegd.
9	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	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

		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 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.	in de bijlagen bij de toelichting. Conclusies zijn ongewijzigd.
Conclusie: Deze zienswijzen zijn deels gegrond, er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. 1. Het rapport van Peutz (nader onderzoek naar de school) wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. 2. De verbeelding wordt aangepast, zodat het bouwvlak 6,5 meter verplaatst wordt 3. In de regels en op de verbeelding wordt een geluidsscherm mogelijk gemaakt. 4. Het rapport over de effecten van de geluiden op de omgeving wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. 5. Het geactualiseerde rapporten akoestiek en verkeer en stikstof worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. 6. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. 7. Het nadere onderzoek naar de vleermuizen en de geactualiseerde quickscan flora en fauna worden toegevoegd aan 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 maar 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 op de Ruishornlaan 25, gezien de veenbodem is deze oplossing kostbaar (damwanden heien, onderwaterbeton e.d.) Hierdoor zijn er alternatieve onderzocht om te kijken wat wel mogelijk is. In het raadsbesluit van 23 december 2021 zijn 3 alternatieve onderzocht. In deze studies is altijd uitgegaan 5	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

		bouwlagen en deze zijn niet opgehoogd vanwege het parkeren. Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is ruimtelijk inpasbaar op de locatie.	
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 aanpassing van het verkeersonderzoek waarin de effecten van deze ontwikkelingen meegenomen worden in het concept bestemmingsplan.	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 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	Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het geactualiseerde rapport verkeer wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

		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 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.			

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	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De bepalingen m.b.t. de 10% regeling, Bed & Breakfast, bedrijfsmatige kamerverhuur uit artikel 10 en de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 11 worden uit de regels gehaald.

		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. 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. 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. Daarmee is ondervangen dat de belangen van omwonenden en de toegestane gebruiksmogelijkheden. Dit sluit aan op de reeds vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Lisse.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
3	De indieners vragen wat de reden is om de artikelen afwijken ten behoeve van Bed & Breakfast en afwijken ten behoeve van Bedrijfsmatige kamerverhuur in woningen op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. De indieners stellen dat er in de toelichting over seniorenhuisvesting wordt gesproken en dat het gebruik als Bed & Breakfast of bedrijfsmatige kamerverhuur hiermee strijdig is.	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 10 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 uit artikel 9 en de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 10 en 11 worden uit de regels gehaald.			

4 Samenvatting overige punten zienswijzen en reactie gemeente

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indieners geven redenen waarom zij belanghebbenden zijn bij dit bestemmingsplan en halen het vigerende bestemmingsplan aan met de mogelijkheden daarbinnen ter plaatse van het plangebied. De indieners concluderen dat het planvoornemen niet binnen het vigerende bestemmingsplan past en dat het doel van voorliggend plan dan ook het mogelijk maken van woningbouwontwikkeling in het gebied is.	Dit is correct en hierdoor wordt er een nieuw plan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Verder wordt deze reactie ter kennisgeving aangenomen.	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
1	De indiener stelt dat het bouwvolume en de bouwhoogte buitenproportioneel zijn en dat dit alleen zo is om het plan kostendekkend te maken. De indiener stelt dat er geen gegevens zijn die andere argumenten ondersteunen en deze werkwijze onderbouwen.	In het raadsbesluit van 23 december 2021 is een stedenbouwkundige verkenning met kaderstellende principes voor Greveling-Zuid vastgesteld. Hierin is gekeken naar de inpassing in de omgeving. Daarop zijn 3 varianten uitgewerkt. Deze varianten zijn in lijn met de stedenbouwkundige verkenning met kaderstellende principes.	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
2	Het punt met betrekking tot het openbaarmaking van (financiële) stukken heeft 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 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. a. De indiener stelt dat Lisse in de buurten in en rondom het centrum al zeer laag scoort (12-22	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 koersdocument is	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

	m2) en dat het gebruik van de Ruishoornlaan 25 deze m2 naar beneden zullen bijstellen. Door de gemeente gestarte groenacties zijn een druppel op de gloeiende plaat. De indiener stelt dat de gemeente in het plan aangeeft dat zij in de toekomst aan de m2 per woning wil voldoen. De indiener wil graag een onderbouwing zien. 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.	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</i>	
--	--	---	--

		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 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. 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 levensloopbestendige woningen, dat goed in de vorm van appartementencomplexen opgelost kan worden. Het plan voor het Knarrenhof op deze locatie sluit hier mooi bij aan door woningen voor senioren te realiseren. 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. Voor de verdere locatie onderbouwing wordt verwezen naar het thema stedenbouw en locatieonderbouwing.	
2	Het punt met betrekking tot de zonnepanelen op de IKC de Bollenstreek heeft 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 8

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De punten met betrekking tot de redenen om een woning te kopen 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 10

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	De indiener geeft aan het volledig eens te zijn met zienswijze 3.		
2	De punten met betrekking tot de redenen om een woning te kopen 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 12, Hoogheemraadschap Rijnland

Samenvatting zienswijze ontwerpbestemmingsplan		Beantwoording gemeente	Conclusie
1	Volgens dit plan zal de verharding toenemen met meer dan 500 m2. Het hoogheemraadschap adviseert om in het bestemmingsplan op te nemen dat een verzoek tot vooroverleg zal worden gedaan bij Rijnland en dat op basis van de Waterschapsverordening hiervoor ook een meldingsplicht geldt	Deze suggestie wordt overgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente treedt in overleg met Hoogheemraadschap inzake de verhardingstoename. Het bestemmingsplan is in het kader van een goede ruimtelijke ordening uitvoerbaar. De watercompensatie is (planologisch) realiseerbaar maar moet in de aanvraag omgevingsvergunning nog wel verder worden uitgewerkt.	De suggestie wordt overgenomen.
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 de watercompensatie.			

Reactie 13, 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	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.

		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.	
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 aangaande de molenbiotoop wordt in overeenstemming gebracht met de Omgevingsverordening. Door het opnemen van een gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop".
2. De verbeelding wordt aangepast, waarmee bouwvlak 6,5 meter verplaatst wordt (ten opzichte van de school, waardoor er qua geluid meer afstand ontstaat tussen de woningen en de school) en de bestemming Maatschappelijk wordt herbegrenst aansluitend op deze aanpassing.

Regels

1. In de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid en diens rechtsopvolgers.
2. De regels m.b.t. de 10% regeling, Bed & Breakfast, bedrijfsmatige kamerverhuur uit artikel 10 en de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 11 worden uit de regels gehaald.
3. De regels aangaande de molenbiotoop worden in overeenstemming gebracht met de omgevingsverordening. De (maatwerk) regeling behorende bij de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop" wordt toegevoegd.
4. In de regels en op de verbeelding wordt een geluidsscherm (hoogte maximaal 3 meter) mogelijk gemaakt. Ook wordt de voorwaardelijke verplichting inzake akoestiek van de school aangevuld met de uitkomsten van het onderzoek.
5. De regels worden na toevoeging in logische volgorde hernummerd.

Toelichting

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

Ambtshalve wijzigingen

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

Regels

1. 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.

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