

Gemeente Lisse  
Postbus 200  
2160AE LISSE

Lisse, 13 mei 2024

Beteft: Herhaling WOO-verzoek marktconsultatie randvoorwaarden scenario's  
Ruishornlaan 21 Lisse

Geachte heer/mevrouw,

Al eerder stuurde ik u een WOO-verzoek met betrekking tot de marktconsultatie voor de Ruishornlaan 21 Lisse. Blijkbaar waren veel documenten waarom ik vroeg niet beschikbaar op de datum van mijn verzoek. Daarom herhaal ik hierbij mijn verzoek.

Bij deze wil ik u vragen, met een beroep op de Wet Open Overheid, om mij de volgende stukken via e-mail te doen toekomen (voor zover niet eerder aan mij verstrekt), waaronder e-mails, whatsapp berichten, notities, documenten, onderzoeken en andere stukken, betreffende:

- De set met randvoorwaarden, zoals omschreven in document '20230525 bijlage processchema HLT greveling zuid kavel 21'.
- De vragen en eisen vanuit de gemeenteraad waarop deze set met randvoorwaarden gebaseerd is. Deze vragen en eisen kunnen op persoonsniveau geanonimiseerd worden, maar wij willen wel graag weten welke vragen en eisen door welke politieke partij gesteld zijn.
- Het complete document met vragen en eisen dat naar marktpartijen is gestuurd, inclusief begeleidende brief van de gemeente.
- De volledige reacties van alle marktpartijen op deze uitvraag.
- De samenvattingen en conclusies die de gemeente heeft getrokken op basis van deze reacties.
- De aanpassingen die gedaan zijn aan de scenario's naar aanleiding van de reacties van marktpartijen.
- De reacties van de politieke partijen op deze aangepaste scenario's. Deze reacties kunnen op persoonsniveau geanonimiseerd worden, maar wij willen wel graag weten welke reacties van welke politieke partij afkomstig zijn.

Tevens verzoek ik u ook mij te helpen met het bepalen welke stukken verder beschikbaar zijn in het kader van dit onderwerp, zodat ik daarvan ook kennis kan nemen.



## Bewijs van ontvangst



Datum ontvangst 13/5/24

Tijdstip ontvangst 16.40

### Afgifte van

- Aanbesteding \_\_\_\_\_
- Zienswijze \_\_\_\_\_
- Bezwaar \_\_\_\_\_
- Omgevingsverg. \_\_\_\_\_
- Anders WOO verzoek

### Aanvullende gegevens

Herhaling WOO verzoek marktconsultatie  
Randvoorwaarden scenario's Ruishorizont 21

### Ontvangen van

Naam

Adres

Firma

Postcode

Woonplaats

### Bestemd voor

Naam

Afdeling



Gemeente Lisse  
WOO verzoeken

Handtekening indiener



Handtekening medewerker  
gemeente Lisse





**Gemeente Lisse**

Heereweg 254  
Postbus 200  
2160 AE Lisse

T 14 0252  
E [gemeente@lisse.nl](mailto:gemeente@lisse.nl)  
W [www.lisse.nl](http://www.lisse.nl)

[Redacted]  
Via e-mail verzonden naar [Redacted]

**Verzenddatum** 12 juni 2024  
**Uw kenmerk**  
**Ons kenmerk** Z-24-374838  
**Onderwerp** Reactie Woo-verzoek Marktconsultatie 2  
**Inlichtingen** [Redacted]  
**Telefoon** 14 0252  
**Bijlage(n)** Zie inventarislijst

Geachte [Redacted]

In uw verzoek, dat wij op 13 mei 2024 aan de balie van het gemeentehuis hebben ontvangen, heeft u – met een beroep op de Wet open overheid - het college gevraagd de volgende informatie openbaar te maken:

- de set met randvoorwaarden, zoals omschreven in document '20230525 bijlage processchema HLT Greveling zuid kavel 21';
- de vragen en eisen vanuit de gemeenteraad waarop deze set met randvoorwaarden gebaseerd is. Deze vragen en eisen kunnen op persoonsniveau geanonimiseerd worden, maar u wilt wel graag weten welke vragen en eisen door welke politieke partij gesteld zijn;
- het complete document met vragen en eisen dat naar marktpartijen is gestuurd, inclusief begeleidende brief van de gemeente;
- de volledige reacties van alle marktpartijen op deze uitvraag;
- de samenvattingen en conclusies die de gemeente heeft getrokken op basis van deze reacties;
- de aanpassingen die gedaan zijn aan de scenario's naar aanleiding van de reacties van marktpartijen;
- de reacties van de politieke partijen op deze aangepaste scenario's. Deze reacties kunnen op persoonsniveau geanonimiseerd worden, maar u wilt wel graag weten welke reacties van welke politieke partij afkomstig zijn.

**Ontvangstbevestiging**

Op 14 mei 2024 heeft u bericht ontvangen dat uw verzoek in goede orde is ontvangen. Daarbij is meegedeeld dat uw verzoek binnen vier weken na ontvangst van het verzoek wordt beoordeeld. De uiterlijke beslisdatum is daarmee 10 juni 2024 geworden.

**Zienswijzen**

In mijn bericht van 31 mei 2024 heb ik u laten weten dat de betrokken belanghebbende is gevraagd zijn mening te geven over de voorgenomen openbaarmaking van de door u gevraagde informatie. De uiterlijke beslisdatum werd daarmee 21 juni 2024.

De belanghebbende heeft zijn mening niet gegeven.

### **Wettelijk kader**

Ik behandel uw verzoek als een verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo). De relevante artikelen uit de Woo kunt u vinden in bijlage 1 bij deze brief.

### **Inventarisatie documenten**

Op basis van uw verzoek is gezocht in de digitale archiefsystemen/e-mail inboxen van betrokken medewerkers.

### **Er zijn documenten aangetroffen**

Bij deze inventarisatie zijn tien documenten aangetroffen. Deze documenten staan genoemd in de inventarislijst in bijlage 2 bij deze brief.

### **Al openbare documenten**

De Woo is niet van toepassing op documenten die al openbaar zijn. Op 16 mei 2024 vond een beeldvormende vergadering van de raadscommissie over de scenariokeuze Ruishornlaan 21 plaats. De vergadering en documenten zijn al openbaar. In de inventarislijst staat de link naar deze vergadering.

### **Besluit**

#### *Openbaar met uitzondering van persoonsgegevens*

Ik besluit de documenten openbaar te maken, met uitzondering van de persoonsgegevens die daarin staan. Op de inventarislijst staat bij deze documenten aangegeven dat slechts de uitzonderingsgrond uit artikel 5.1, tweede lid onder e, van de Woo (aangeduid met de afkorting 5.1.2.e) is toegepast.

#### *Gedeeltelijk openbaar*

De namen van de benaderde partijen maken wij niet openbaar. Dit op grond van de uitzonderingsgrond 5.1, tweede lid onder i. Op de inventarislijst aangeduid als 5.1.2.i.

De inventarislijst maakt integraal onderdeel uit van het besluit. Voor de motivering van dit besluit verwijs ik naar het onderdeel "Overwegingen" van deze brief.

### **Overwegingen**

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder e, van de Woo kan ik geen informatie openbaar maken als dit de persoonlijke levenssfeer schaadt en dit belang zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. Het gaat daarbij om persoonsgegevens die (indirect) te herleiden zijn tot een persoon zoals namen, e-mailadressen en telefoonnummers. Bij bepaalde passages in documenten, die zijn opgenomen in de inventarislijst, is dit het geval. Het belang van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer achten wij ten aanzien van deze gegevens groter dan het belang dat u heeft bij volledige openbaarmaking van de gevraagde documenten. Daarom maak ik deze persoonsgegevens niet openbaar.

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder i van de Woo kan ik geen informatie openbaar maken die het goed functioneren van de gemeente schaadt. Het verstrekken van de namen van benaderde partijen kan het aanbestedingsproces verstoren. De namen van de benaderde partijen maak ik daarom niet openbaar.

### **Wijze van openbaarmaking en publicatie**

De documenten die (gedeeltelijk) openbaar worden, worden samen met deze brief digitaal aan u toegezonden.

### **Plaatsing op internet**

Uw Woo-verzoek, dit besluit en de documenten, die voor iedereen gedeeltelijk openbaar worden, worden gepubliceerd op [Gemeente Lisse: Wet open overheid \(woo\)](#).

### **Vragen**

Als u vragen heeft over de afhandeling van uw verzoek, dan kunt u contact opnemen met de [Woo-coördinator](#) via e-mail [woo-coordinator@hltsamen.nl](mailto:woo-coordinator@hltsamen.nl) of telefonisch via 14 0252.

Met vriendelijke groet,  
Namens het college van de gemeente Lisse,

  
Woo-coördinator  
Team Juridische Zaken

### **Mogelijkheid van bezwaar/voorlopige voorziening**

#### Bezwaar

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum ervan een bezwaarschrift indienen. U richt het bezwaar aan het bestuursorgaan dat het besluit genomen heeft, het college of de burgemeester van Lisse, Postbus 200, 2160 AE Lisse.

Uw bezwaarschrift bevat de volgende informatie:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- de reden(en) van uw bezwaar;
- uw handtekening.

Een bezwaarschrift kan schriftelijk en via het e-loket digitaal, maar niet per e-mail worden ingediend. Aan het indienen van een bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden. Overigens kunnen ook andere belanghebbenden bezwaar maken tegen dit besluit.

#### Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van uw bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

U dient dit verzoek in bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hiervoor betaalt u griffiekosten. U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.



Inventarislijst Woo-verzoek Marktconsultatie Ruishornlaan 21

Nr	Onderwerp	Uitzonderingsgrond
1	20211223 raadsbesluit Greveling Zuid fase 1 en 2	5.1.2.e
2	20230608 Projectoverleg Ruishornlaan 21 (003)	5.1.2.e
3	20230622 e-mail projectoverleg Ruishornlaan 21	5.1.2.e
4	20230622 Projectoverleg Ruishornlaan 21	5.1.2.e
5	20240221 e-mail marktconsultatie	5.1.2.e/5.1.2.i
6	20240315 bijlage 240315 Marktconsultatie	5.1.2.e
7	20240315 e-mail 240315 Marktconsultatie	5.1.2.e/5.1.2.i
8	20240319 e-mail marktconsultatie startersappartementen Lisse	5.1.2.e/5.1.2.i
9	20240319 e-mail Re uitvraag marktconsultatie	5.1.2.e/5.1.2.i
10	20240327 e-mail RE marktconsultatie startersappartementen	5.1.2.e/5.1.2.i

Op 16 mei 2024 vond een beeldvormende vergadering van de raadscommissie over de scenariokeuze Ruishornlaan 21 plaats. De vergadering en documenten zijn al openbaar en te raadplegen via de volgende link:

[Vergadering Beeldvormende raadscommissie over Ruishornlaan 21 Scenariokeuze 16-05-2024 Gemeente Lisse \(raadsinformatie.nl\)](#)

## Raadsvoorstel Besluitvormend

### Stedenbouwkundige verkenning Greveling-Zuid Fase 1 en Fase 2 (Ruishornlaan 25 resp Ruishornlaan 21);

---

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-21-194207  
datum collegevergadering: 16 november 2021  
datum raadsvergadering: 23 december 2021  
agendapunt: 8  
portefeuillehouder: [redacted] Jolanda Langeveld  
behandelend ambtenaar: [redacted]  
e-mailadres: [redacted]@HLTSamen.nl

---

### Wij stellen voor:

aan de raad dit raadsvoorstel voor te leggen waarin de raad verzocht wordt om:

1. de stedenbouwkundige verkenning met kaderstellende principes voor Greveling-Zuid, inclusief de Massavariant, vast te stellen (bijlage 1 + bijlage 2)
2. de uitgangspuntennotitie Greveling-Zuid vast te stellen (bijlage 3)
3. van de stedenbouwkundige opzet van de Stichting Knarrenhof Nederland, in verband met de vergelijking van varianten, kennis te nemen (bijlage 4)
4. de Knarrenhof-variant 'Omarmen' als voorkeursvariant uit te werken op basis van de indicatieve saldi ontwikkeling (bijlage 5) en daarvoor af te wijken van de geldende parkeernorm, onderbouwd in het memo van Stichting Knarrenhof Nederland (bijlage 6)
5. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlagen 5 en 6 en al hetgeen hierover is besproken in de vergadering, op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 Wob te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt. De geheimhouding wordt opgeheven zodra de raad een besluit daartoe neemt.

---

### Inleiding

Het kaderstellende woonprogramma legt vast dat grondposities in eigendom van de gemeente bij uitstek geschikt zijn voor versnelling. Ruishornlaan 25 en 21 zijn eigendom van de gemeente. Het college heeft geconcludeerd, na over met commissie Ruimte & Infrastructuur, dat een Knarrenhof een goede denkrichting is om als volwaardige variant te worden vergeleken. Dat is in de zomer door het college herbevestigd (Z-21-194207/460250). Voor Greveling-Zuid Fase 1 (Ruishornlaan 25) worden, behalve een massavariant, ook een Knarrenhof in de vergelijking meegenomen. Stedenbouwkundige verkenning heeft plaatsgevonden voor heel Greveling-Zuid.

De schetsvarianten betreffen één massavariant met 65 woningen en twee Knarrenhofvarianten met ca. 40 of 55 woningen. Alle varianten zijn meerlaags. Met behulp van indicatieve saldi ontwikkeling is vergeleken hoe de varianten 'Massa' en 'Knarrenhof' "Omarmen" qua maatschappelijke en financiële opbrengst zich tot elkaar verhouden. Een set uitgangspunten en randvoorwaarden, vastgelegd in een uitgangspuntennotitie, is kaderstellend voor de vervolgfase.

### **Bestaand kader en context**

Eind 2020 werd het Woonprogramma Lisse 2020-2024 vastgesteld. Dit programma is leidend voor te bouwen woningen voor doelgroepen (25% sociale huur, 35% betaalbare koop en 40% vrij programma). Behalve de doelgroep jongeren/starters, die in het Woonprogramma een prioritaire doelgroep is, is de doelgroep ouderen in beeld. Het woonprogramma legt vast dat grondposities in eigendom van de gemeente bij uitstek geschikt zijn voor versnelling. Voor deze ontwikkellocatie gelden verder de voorwaarden die volgen uit de door de raad vast te stellen doelgroepenverordening en de beleidsuitgangspunten "Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouwwoningen", die door het college zijn vastgesteld.

In augustus heeft het college de denkrichting Knarrenhof herbevestigd (Z-21-194207 / 460250). Ook stemde het college in om Ruishornlaan 25 en Ruishornlaan 21 gefaseerd te ontwikkelen in Greveling-Zuid Fase 1 respectievelijk Greveling-Zuid Fase 2.

### **Beoogd effect**

Om versneld te kunnen bouwen is een totaalontwikkeling voorzien van heel Greveling-Zuid. Om ontwikkeling van Ruishornlaan 25 te bespoedigen, bevat Greveling-Zuid twee fasen. Ruishornlaan 25 ligt braak en kan ontwikkeld worden, terwijl op Ruishornlaan 21 eerst het jongerencomplex moet worden uitgeplaatst. Dit voornemen tot afstoten van dit vastgoed is eerder dit jaar in een raadsbrief aangekondigd. Een locatiestudie naar alternatieve locaties voor De Greef is in uitvoering. Zodra er zicht is op uitplaatsing van De Greef start de ontwikkeling van Ruishornlaan 21. Er kunnen dan rond de 40 appartementen worden teruggebouwd voor jongeren/starters. Ook voor dit complex is een indicatief saldo ontwikkeling berekend, zodat een beeld ontstaat van de totaalontwikkeling van Greveling-Zuid.

Op uitplaatsing van De Greef én de herontwikkeling van Ruishornlaan 21 wordt te zijner tijd in een separaat besluitdocument teruggekomen.

Voor heel Greveling-Zuid zijn Stedenbouwkundige verkenning & uitgangspunten Greveling Zuid Lisse (bijlage 1, hoofdstuk 5) vastgelegd. Dit stedenbouwkundig kader alsook de uitgangspuntennotitie is van toepassing op zowel Fase 1 als Fase 2.

Met deze kaders als vertrekpunt is een mogelijke uitwerking van Ruishornlaan 25 onderzocht: een Massavariant met 65 woningen, en de Stichting Knarrenhof Nederland heeft op hetzelfde abstractieniveau twee varianten geschetst, een met 55 (Om het Hofhuys) en een met 40 woningen (Omarmen). De vergelijking in dit raadsvoorstel gaat tussen de Massavariant en de Knarrenhofvariant "Omarmen":

1. **Massavariant Ruishornlaan 25**: een vijflaags wooncomplex met een footprint van 1500 m<sup>2</sup> en ca. **65** appartementen (de zogeheten Massavariant)
2. **Knarrenhof "Omarmen"**: van vier- naar tweelaags aflopend wooncomplex met **40** appartementen en een gemeenschappelijke ruimte en binnentuin.

Doel is met behulp van de uitgangspunten en de indicatieve saldi ontwikkeling uit één van deze twee varianten te kiezen, opdat in het vervolgproces toegewerkt kan worden naar de voorbereiding van een grondexploitatie.

### **Argumenten**

1.1 *Om tot daadwerkelijke ontwikkeling van Greveling-Zuid te komen zijn stedenbouwkundige verkenning en uitgangspunten geformuleerd (zie bijlage 1)*

Voor het ontwikkelproces is het nodig om voor Greveling-Zuid stedenbouwkundige



uitgangspunten vast te stellen. Deze uitgangspunten werken sterker of minder sterk door in de ontwikkeling. In het licht van dit gebied is het belangrijk te kijken hoe de nieuwbouw zich zal verhouden tot het bestaande stedelijk weefsel aan de noordoever en tot de omliggende woonwijken. Zo is bepaald dat er tot vijfslaags kan worden gebouwd op Ruishornlaan 25 en Ruishornlaan 33 (Pauluskerk) en tot zeslaags op Ruishornlaan 21 (nu nog De Greef). Aandacht zal verder uitgaan naar de herinrichting, met het oog op recreatieve uitlooptmogelijkheden in het gebied, zoals een wandelpad, een vissteiger en een picknicktafel aan de zijde van Ruishornlaan 21. Deze ambities worden beschreven in de Uitgangspuntennotitie Greveling-Zuid.

*1.2 De Massavariant is gebaseerd op het Woonprogramma Lisse 2020-2024, om te onderzoeken of er massa kan worden gemaakt (zie bijlage 2)*

In het Woonprogramma Lisse 2020-2024 wordt de noodzaak om woningen te bouwen onderbouwd in doelgroepen, programmamixen e.a. kaderstellende principes. Er is nog een beperkt aantal ontwikkelmogelijkheden in eigendom van de gemeente. De gemeente wil recht doen aan het voornemen bij te dragen aan het woningtekort op deze twee kavels. Een Massavariant is onderzocht of meerlaags bouwen op Ruishornlaan 25 op een footprint van ca. 1500 m<sup>2</sup> met ca. 65 woningen zou kunnen worden gerealiseerd, inclusief de inpassing van parkeren.

*1.3 Grond in eigendom van de gemeente biedt kansen om maatschappelijke waarde te creëren uit de verkoop van de grond*

De twee kavels op Greveling-Zuid zijn beide eigendom van de gemeente Lisse. Dit biedt kansen om zowel maatschappelijke als financiële waarde te creëren. Voor de verkenning zijn indicatieve saldi ontwikkeling berekend. Ook voor Ruishornlaan 21 zijn indicatieve saldi ontwikkeling berekend voor een appartementencomplex voor jongeren/starters van rond de 40 woningen. Al deze saldi maken een afweging mogelijk hoeveel indicatieve opbrengst er uit de grond is te genereren. Marktconformiteit is daarbij leidend bij de verkoop van de grond. Aldus zullen college en raad een afweging maken welk gewicht aan het aantal woningen voor verschillende doelgroepen wordt gegeven.

*2. De Uitgangspuntennotitie dient als kaderstellend document voor de verdere ontwikkeling van Greveling-Zuid (zie bijlage 3)*

Voortbordurend op hoofdstuk 5 van deze Stedenbouwkundige verkenning & Uitgangspunten Greveling Zuid Lisse is de inzet om meer richting te geven aan harde en zachtere ambities voor de woningbouwontwikkeling. Uit deze uitgangspuntennotitie is af te leiden aan welke beleidsdoelen de gemeente Lisse een bijdrage wil leveren en welke mate van doorwerking haar voor ogen staat: een sterk of minder sterke doorwerking. Zo is er zwaarwegend of meer richtinggevend beleid, waarmee een initiatiefnemer rekening moet houden. Zo gelden voor deze ontwikkellocatie de voorwaarden die volgen uit de door de raad vast te stellen doelgroepenverordening en de beleidsuitgangspunten "Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding nieuwbouwwoningen, waarmee het college heeft ingestemd. Voorts hanteert Lisse beleidsregels parkeren met harde parkeernormen. Het is aan de raad om af te wijken van de parkeernorm. Verder wordt binnen HLTsamen de DGO-een methode gehanteerd, die een indicatief ambitieniveau voor duurzame gebiedsontwikkeling bepaalt. Tenslotte is aangekondigd dat in verband met de woningbouwontwikkeling op Greveling Zuid een aanmeerverbod zal worden gevestigd langs de gehele zuidoever.

*4.1 De Knarrenhof-gedachte van de Stichting Knarrenhof wordt als een goede denkrichting gekwalificeerd om te worden onderzocht op haalbaarheid (zie bijlage 4 + 6)*

Het college heeft geconcludeerd, na overleg met de Commissie Ruimte & Infrastructuur, dat de Knarrenhof-variant een goede denkrichting is om als volwaardige variant te

worden meegenomen in het stedenbouwkundig onderzoek. Aldus is een Knarrenhof onderdeel van het verkenningsproces, waarvan de stedenbouwkundige verkenning het product is (bijlage 4). Het memo van de Stichting Knarrenhof Nederland geeft verder inzicht in hoe een seniorencomplex op Ruishornlaan 25 mogelijk gemaakt zou kunnen worden inclusief de inpassing van parkeren (bijlage 6).

*5.1 Kiezen voor de Knarrenhof-variant Omarmen op basis van de indicatieve saldi ontwikkeling versnelt de verdere woningbouwontwikkeling op Greveling-Zuid (bijlage 5)*  
De keuze draagt bij aan het verwezenlijken van doelen om versneld woningbouw mogelijk te maken, omdat er een structureel tekort aan nieuwbouwwoningen in nagenoeg alle segmenten is. Onderliggende stedenbouwkundige, financiële, maatschappelijke en duurzaamheidsdata geven voldoende inzicht om een kaderstellend besluit op hoofdlijnen te nemen. Op grond van deze keuze kan vervolgens specificatie plaatsvinden van de gewenste ontwikkeling. De belangenafweging wordt mogelijk gemaakt door de doorgerekende indicatieve saldi ontwikkeling (bijlage 5) en het memo van de Stichting Knarrenhof Nederland (bijlage 6).

*5.2 Uit de indicatieve saldi ontwikkeling blijkt hoeveel maatschappelijke waarde kan worden gegenereerd*  
De indicatieve saldi ontwikkeling van zowel Massavariant als Knarrenhofvariant geven inzicht in een ontwikkeling met een programmamix, gebaseerd op 25% sociaal, 35% middelduur, 40% vrij bouwprogramma. De drie segmenten bevatten elk hun eigen kengetallen. Behalve cijfermatig is de maatschappelijke waardecreatie deels van immateriële aard. Er is immers een verschil in waarden tussen sociale huurwoningen, middeldure woningen of vrijesector woningen, al dan niet voor senioren en/of andere doelgroepen. Marktconformiteit is vertrekpunt. Met de indicatieve saldi wordt de financiële waardecreatie op hoofdlijnen zichtbaar gemaakt.

## **Kanttelingen**

*1.1 De stedenbouwkundige verkenningen zijn nog geen definitieve plannen*  
De uitwerking van de varianten zijn op een abstractieniveau uitgewerkt die een politiek-bestuurlijke keuze mogelijk maken. Visualisaties zijn impressies en referentiebeelden op basis van voorbeelden. Zodoende kunnen zij bijdragen aan de afweging bij de besluitvorming. In een vervolgproces zal nog een reeks harde en zachtere ambities van het gemeentelijk beleid worden uitgewerkt [zie 2.], om sturing te geven aan de woningbouwplannen.

*1.2 Kiezen voor een Massavariant of de Omarmen-variant betekent van rechtswege toepassen van de geldende parkeerregels van de gemeente Lisse*  
Het lijkt alsof een groter aantal woningen vanzelf tot een hoger positief saldo ontwikkeling leidt. Echter, **doorwerking van de geldende parkeernorm is hard**. Elk van de drie varianten moet volgens de vigerende parkeernorm het parkeren accommoderen in de particuliere en/of de beschikbare openbare ruimte. Het aantal parkeerplaatsen is dus het sleutel-kengetal in het indicatieve saldo ontwikkeling.

*1.3 De Massavariant én de Omarmen-variant moeten rekening houden met een gebouwde parkeervoorziening, uitgaande van de vigerende parkeernorm*  
Ogenscheinlijk lijkt het aantrekkelijk om zoveel mogelijk woningen te bouwen. De parkeernormen van Lisse zijn evenwel bepalend om een wooncomplex en parkeren in te passen. Op Ruishornlaan 25 is massa maken alleen mogelijk mits er naast een parkeerstrook met 35 tot 50 parkeerplaatsen ook een gebouwde parkeervoorziening (een parkeergarage c.q. -bak) onder het wooncomplex wordt meegenomen.

Voor de Massavariant is de parkeernorm-berekening:  $65 \times 1,83 = 119$  parkeerplaatsen (appartementen x gemiddelde woonparkeernorm inclusief bezoekersparkeernorm).  
Voor de Knarrenhof-variant Om het Hofhuys:  $55 \times 1,83 = 100$  parkeerplaatsen.  
Voor de voorkeursvariant Knarrenhof "Omarmen":  $40 \times 1,83 = 73$  parkeerplaatsen.  
Een parkeergarage drukt het indicatieve saldo ontwikkeling van de varianten. Er ontstaat een onrendabele top op het parkeren. Doordat er niet voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte passen, kan alleen mét een ondergrondse parkeergarage worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. In de Massavariant en de Omarmen-variant moeten derhalve parkeerplekken worden gebouwd in een gebouwde (halfverdiepte of ondergrondse) parkeergarage. Gezien de veenbodem is deze oplossing kostbaar (damwanden heien, onderwaterbeton e.d.)

## *2. De uitgangspuntennotitie zal nog worden uitgewerkt in een programma van eisen dat contractuele doorwerking krijgt in de vervolgfase*

In de Uitgangspuntennotitie Greveling-Zuid zijn de kaders vastgelegd met harde en zachtere ambities. Voor Ruishornlaan 25 gelden voorts de voorwaarden die volgen uit de door de raad vast te stellen doelgroepenverordening en de beleidsuitgangspunten "Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebedring nieuwbouwwoningen", die door het college zijn vastgesteld. Deze notitie dient als doel om in de voorbereiding de verwachtingen te managen en de belangen van de gemeente kenbaar te maken. In de vervolgfase zal nader gedetailleerd moeten worden op grond van het beleid van de gemeente Lisse. Dit zal uitmonden in een Nota van Uitgangspunten / Programma van Eisen en Wensen.

### *4.1 Door de harde doorwerking van de geldende parkeernorm is aanpassing van de parkeernorm nodig om de Knarrenhofvariant "Omarmen" rendabel te maken*

Afwijken van de vigerende parkeernormen is noodzakelijk om de Knarrenhofvariant "Omarmen" rendabel te kunnen realiseren, want toepassen van de parkeernorm leidt tot een onrendabele top op het parkeren. Om die reden is de Om het Hofhuys-variant (55) buiten de berekening gebleven, want deze zou tot een nog hogere onrendabele top geleid hebben. Afwijken van de parkeernormen wordt door de Stichting Knarrenhof Nederland onderbouwd met enquêteresultaten en ervaringscijfers. Uit deze representatieve enquête is gebleken dat het merendeel van de geïnteresseerde senioren één auto meeneemt naar een Knarrenhof. De Stichting stelt om die reden een gereduceerde parkeernorm voor, die rekening houdt met de uitkomst van de enquête.

De Knarrenhofvariant "Omarmen" met 40 woningen ( $40 \times 1,3 = 52$ ; appartement x aanleunwoningnorm incl. bezoekersnorm) behoeft **52** parkeerplekken bij een aangepaste parkeernorm/-behoefte. Deze zou moeten worden gebaseerd op de parkeernorm voor een aanleunwoning/serviceflat (1.1) en de hierin verdisconteerde bezoekersnorm (0,3). De parkeerstrook voor de Ruishornlaan bevat nu **50** parkeerplekken aan de laanzijde van het Knarrenhofcomplex. Wordt uitgegaan van de enquêteresultaten van de Stichting (bijlage 6), dan zit er dus nagenoeg geen parkeerfrictie meer bij de "Omarmen"-variant.

### *4.2 De stedenbouwkundige verkenning van Stichting Knarrenhof bevat nog een aantal onzekerheden waarover in het vervolg overleg moet plaatsvinden*

Een nadere detaillering zal in het vervolgproces moeten plaatsvinden, indien voor de Knarrenhofvariant is gekozen. Wat de enquêtedata betreft, mag van een representatieve steekproef worden gesproken [110 respondenten bij 135 uitgezette enquêtes is een hoge respons, die representatief is]. Een aantal andere aspecten behoeft nadere detaillering, waaronder de - recreatieve - inrichting van het totale gebied in relatie tot een Knarrenhofcomplex. Aspecten waarover de gemeente verder in gesprek gaat, zijn onder meer de bestemmingsplanprocedure, een planschade-risicoanalyse en planschadescan, duurzaamheid, het LIOR en het bouw- en woonrijp maken van de grond.

#### *4.2 Wettelijke toewijzingsbeleid Stek en community-doelstelling Knarrenhof*

Het aantal sociale huurwoningen in het Knarrenhof is 10 (25% van het woonprogramma). Overleg vindt plaats tussen Stichting Knarrenhof Nederland en Stek Wonen, die beoogd afnemer is van deze huurwoningen. Voor de toewijzing van sociale huurwoningen geldt het wettelijk kader en het toewijzingsbeleid zoals dat in de regionale huisvestingsverordening is vastgelegd. Een potentiële kandidaat op de wachtlijst van Stek krijgt zonder belemmering de kans de woning te huren, en hoeft zich niet te committeren aan de community-doelstelling van 'voor elkaar zorgen'. Het risico dat deze kandidaat zich niet wil committeren aan de zorgdoelstelling van de Stichting is reëel. De kans is aanwezig dat een huurder zich daarmee buiten de zorggemeenschap plaatst. Dit valt ondanks een inspanningsverplichting van Stek niet te voorkomen. Ook de gemeente kan hierin geen rol spelen. Weigeren van een kandidaat bovenaan de wachtlijst is niet toegestaan. Eenmaal woonachtig in het Knarrenhof is huurbescherming onverminderd van kracht, mocht het woongedrag van een kandidaat afwijken.

De Stichting en Stek hebben afgesproken een inspanningsverplichting aan te gaan, door het seniorenbeleid toe te passen en door vroegtijdig in gesprek te gaan met kandidaten. Het is echter niet te garanderen dat de doelstelling van Knarrenhof wordt onderschreven door kandidaat-sociale huurders. De Stichting en Stek zullen in het vervolgproces hierover nadere afspraken maken.

#### *4.3 Er moet een gelijk speelveld worden bewaakt bij de uitwerking van de varianten*

Hoewel de denkrichting is herbevestigd door college en raad, moet de gemeente een gelijk speelveld bewaken. De Stichting Knarrenhof Nederland heeft, totdat besluitvorming duidelijkheid schept, in dit stadium van de uitwerking geen voorkeurspositie ten opzichte van andere marktpartijen. Het betreft dus geen bieding van de Stichting. De optie blijft open dat andere marktpartijen kunnen meedingen naar deze locatie. Tevens houdt de gemeente er rekening mee dat het voornemen van de Stichting alsnog zou kunnen afketsen. Om gelijke kansen en dito positie te borgen, wordt dit proces zorgvuldig gemonitord en bewaakt.

#### *4.4 Kiezen voor de Knarrenhofvariant "Omarmen" doet een beroep op maatwerk ten aanzien van de geldende parkeernorm van Lisse*

De geldende parkeernormen zijn dé kritieke succesfactor. De Stichting merkt in haar memo op dat de Knarrenhofvariant een ander type woonvorm is, te weten een schakel tussen zelfstandig wonen en een aanleunwoning/serviceflat. Voor dit type woningen, zo stellen zij, kunnen lagere parkeernormen gelden. De Stichting heeft, behalve de representatieve enquêteresultaten ervaringscijfers overlegd, dat met een lagere parkeernorm dan de vigerende parkeernorm kan worden volstaan. Nu de Mobiliteitsvisie van de gemeente Lisse is vastgesteld, zou er voorgesorteerd kunnen worden op maatwerk voor parkeren op basis van deze cijfermatige onderbouwing. Een maatwerkparkeernorm is een absolute randvoorwaarde voor de Knarrenhofvariant "Omarmen" om de onrendabele top om te buigen in een positief saldo ontwikkeling.

De Stichting Knarrenhof Nederland heeft een maatregel toegezegd om aan de parkeerbehoefte te voldoen, te weten de aanpassing van haar huishoudelijk reglement, die het meenemen van één auto toestaat. De Stichting onderbouwt haar argumentatie met de enquêteresultaten (bijlage 6).

Het is aan de raad om af te wijken van de parkeernorm.

## Financiële consequenties

**Wij bevelen in verband met de geheimhouding aan, om de cijfermatige vergelijkingstabel in bijlage 5 te raadplegen voor de saldi.**

### Ruishornlaan 25

Vergeleken worden de Massavariant met **65** woningen en de Knarrenhofvariant Omarmen met **40** woningen:

- De Massavariant levert weliswaar de hoogste opbrengst uit de verkoop van de grond op, maar de onrendabele top van 69 plekken verdiept parkeren moet hiervan worden afgetrokken. De (plan)kosten van 10% onvoorzien leiden tot hogere plankosten dan bij de Knarrenhofvariant. Het resultaat voor de Massavariant is een indicatief positief saldo ontwikkeling.
- De Knarrenhofvariant Omarmen levert zónder aanpassing van de parkeernorm een onrendabele top.
- De Knarrenhofvariant Omarmen met een aangepaste parkeernorm 'aanleunwoning/serviceflat' laat een positief indicatief saldo ontwikkeling zien.

Gezien de opdracht om een vergelijking mogelijk te maken is een aantal opmerkingen op zijn plaats:

- Politiek-bestuurlijke intenties volgen uit beleidskaders van Lisse. Zo is het Woonprogramma Lisse 2020-2024 een hard beleidskader, dat de uitkomst van het saldo ontwikkeling stuurt met percentages sociale huur (25%), middelduur (35%) en vrij bouwprogramma (40%). Deze mix is vertaald in de indicatieve saldi ontwikkeling.
- De saldi ontwikkeling woningbouw enerzijds (Massavariant) en woningbouw senioren anderzijds (Knarrenhofvariant Omarmen) zijn **indicatief**. Ze bieden inzicht in welke orde grootte er moet worden gedacht op weg naar een grondexploitatie. Het zijn dus nog niet de definitieve cijfers.
- Hoe de maatschappelijke waardecreatie van Massa danwel Ouderen moet worden gewogen is deels van immateriële aard. Tellen we daarbij de door de Stichting Knarrenhof Nederland overlegde parkeerbehoefte en de doorvertaling van 52 parkeerplaatsen in de rekensom op, dan leidt dit tot een positief indicatief saldo, dat zich ruwweg vertaalt in een hogere waardecreatie/meeropbrengst.
- Niet is meegerekend dat bij het realiseren van een parkeerbak het aan de ontwikkelaar is om parkeerplaatsen te verkopen danwel te verhuren. Dit is dus niet verdisconteerd.

### Ruishornlaan 21

Op Ruishornlaan 21 komt een jongeren/starterscomplex van rond de 40 woningen. Met het indicatieve saldo ontwikkeling van Fase 2 ontstaat een totaalbeeld op hoofdlijnen van heel Greveling-Zuid. In bijlage 5 is dus ook het indicatieve saldo ontwikkeling opgenomen voor 40 woningen.

Voor Ruishornlaan zijn de volgende aannames gedaan:

- Verdeling woningbouwcategorieën conform het Woonprogramma Lisse (25%-35%-40%)
- Grondprijzen vergelijkbaar met Knarrenhof, d.w.z. niet aan de bovenkant van de bandbreedte met het oog op de doelgroep starters/jongeren
- Halfverdiept parkeren, met een schatting van een footprint van max 1.200 m<sup>2</sup>, 25 m<sup>2</sup> per parkeerplaats = ca. 48 gebouwde parkeerplekken
- De onrendabele top per parkeerplek is lager dan in de Massavariant
- Resterende parkeerbehoefte op maaiveld in de openbare ruimte is minimaal 25 parkeerplekken
- Rekening moet worden gehouden met de parkeerbehoefte van de roeivereniging Iris

## **Aanpak, uitvoering en participatie**

### **Stichting Knarrenhof Nederland**

Als gekozen wordt voor de Knarrenhofvariant Omarmen, dan start de gemeente het proces van nadere detaillering met de Stichting Knarrenhof Nederland. De indicatieve saldi ontwikkeling, alsmede een aantal harde randvoorwaarden en uitgangspunten zijn daarin sturend en/of bepalend. Participatie met de omgeving speelt hierin ook een belangrijke rol die in overleg met de ontwikkelaar tot stand zal moeten komen. De nadere detaillering daarvan vindt ná besluitvorming in college en raad plaats en zal uitmonden in een afsprakenkader danwel een overeenkomst.

### **Hervormde Gemeente Lisse (Pauluskerk op Ruishornlaan 33)**

In verband met de totaaltransformatie van Greveling Zuid vindt regulier (voortgangs)overleg plaats met woordvoerders van de kerkraad op Ruishornlaan 33 (Pauluskerk). De Hervormde Kerk wil woningen bouwen op de plaats van de huidige kerk. De Hervormde Gemeente maakt onderdeel uit van fusieplannen om twee kerken af te stoten en middelen te genereren voor de renovatie van de Grote Kerk in het centrum van Lisse. Zij onderzoekt op dit moment de transformatie naar woningbouw op Ruishornlaan 33 en voert daarover met betrokken belanghebbende partijen overleg. Gezien de beoogde stedenbouwkundige samenhang op Greveling-Zuid, de communicatie en de participatie onderhoudt de gemeente contact met vertegenwoordigers van de Pauluskerk, een vertegenwoordiger namens de Componistenbuurt en met de directeur van de Dos Boscoschool. De Don Boscoschool stapt vanaf eind oktober als agendalid in het reguliere (voortgangs)overleg in.

### **Roeivereniging Iris (Ruishornlaan 23)**

De roeivereniging Iris heeft aangegeven de stedenbouwkundige verkenning i.v.m. de voorgenomen uitplaatsing van jongerencentrum De Greef te willen volgen. Daarbij speelt de voorgenomen sloop van het jongerencentrum, dat grenst aan een buitenmuur van het clubgebouw, de openbare parkeerplaats in relatie tot de benodigde manoeuvreerruimte voor opleggers een rol, alsook de bereikbaarheid van het clubgebouw bij bouwwerkzaamheden.

Het is bij de **participatie** en **communicatie** van belang het proces nader uit te werken zodra de besluitvorming heeft plaatsgevonden en het participatiedoel is vastgelegd. De stedenbouwkundige verkenningen en de uitgangspuntennotitie geven hier richting aan.

### **Duurzaamheid**

Het besluit voldoet aan de kaders die de gemeente Lisse stelt ten aanzien van duurzaamheid (zie bijlage 3). De DGO-methode is toegepast. In het vervolgproces zal over de concretisering van een set duurzaamheidsmaatregelen nader worden overlegd.

### **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

De gemeente Lisse

### **Urgentie**

Het college heeft toegezegd een besluitvormend stuk naar de raad van 16 december 2021 te brengen.

### **Evaluatie**

Aan monitoring en evaluatie zal in het vervolgproces invulling worden gegeven.

**Bijlagen en achtergrondinformatie**

Bijlage 1: Stedenbouwkundige verkenning & Uitgangspunten Greveling-Zuid (Bureau Wissing)

Bijlage 2: Verkenning Massavariant Greveling-Zuid Fase 1 (Bureau Wissing)

Bijlage 3: Stedenbouwkundige verkenning Knarrenhof - Lisse (INBO architecten - Stichting Knarrenhof Nederland; 14 oktober 2021)

Bijlage 4: Uitgangspuntennotitie Wonen Greveling Zuid Fase 1 en Fase 2

Bijlage 5: Indicatieve saldi ontwikkeling Massavariant en Knarrenhof-variant 'Omarmen' en Ruishornlaan 21 (jongeren/starterscomplex)

Bijlage 6: Memo Stichting Knarrenhof Nederland 'Hof van Lisse'

het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. E. Prins  
secretaris

Mevrouw A.W.M. Spruit  
burgemeester

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Lisse,

gelezen het voorstel van het college van 16 november 2021 met als onderwerp Stedenbouwkundige verkenning Greveling-Zuid Fase 1 en Fase 2 (Ruishornlaan 25 resp Ruishornlaan 21);

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

### besluit:

1. de stedenbouwkundige verkenning met kaderstellende principes voor Greveling-Zuid, inclusief de Massavariant, vast te stellen (bijlage 1 + bijlage 2)
2. de uitgangspuntennotitie Greveling-Zuid vast te stellen (bijlage 3)
3. van de stedenbouwkundige opzet van de Stichting Knarrenhof Nederland, in verband met de vergelijking van varianten, kennis te nemen (bijlage 4)
4. de Knarrenhof-variant 'Omarmen' als voorkeursvariant uit te werken op basis van de indicatieve saldi ontwikkeling (bijlage 5) en daarvoor af te wijken van de geldende parkeernorm, onderbouwd in het memo van Stichting Knarrenhof Nederland (bijlage 6)
5. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlagen 5 en 6 en al hetgeen hierover is besproken in de vergadering, op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 Wob te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt. De geheimhouding wordt opgeheven zodra de raad een besluit daartoe neemt.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 december 2021,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger  
griffier



Mevrouw A. W. M. Spruit  
voorzitter



## Projectoverleg Ruishornlaan 21, 8 juni 2023

### Aanwezig:

█ (Verkeer), █ (Buitenruimte), █ (Water/klimaat),  
█ (Planeconomie), █ (Communicatie), █

### Afwezig:

█ (RO), █ (Grondzaken), █ (Wonen), █  
(Communicatie)

#### 1. Welkom

Een aantal projectleden is afwezig vanwege vakantie.

#### 2. Verslag vorig overleg

Aanpassen in verslag: t.a.v. huidige parkeercijfers vasthouden met doorzicht naar toekomstig parkeerbeleid.

#### 3. Terugkoppeling overleggen met █ en college

Toelichting is door █ al deels via mail gestuurd. █ is overwegend positief over de tot nu toe gemaakte meters.

N.a.v. overleg met █ is er een planning gestroomlijnd in drie paden: raad, bewoners en ambtelijk. In ambtelijk deel ook formele besluitpunten van college en besluit draadmodel bestemmingsplan. Al pratende is █ ook overtuigd geraakt van het draadmodel.

Na consultatie voorwaarden bijwerken, richting scenario's met uitersten. Dan wordt er ook een draaiknoppensessie gehouden.

█ heeft dinsdag 6 juni in het college het proces doorgesproken en het college is akkoord om het proces met de raad te bespreken. Het proces wordt nu besproken in de (raads)participatiewerkgroep op 22 juni. Het college wil wel graag dat alternatieve processen inzichtelijk worden gemaakt. Wat betekent het bv voor de doorlooptijd en risico's als het bestemmingsplan pas na de inwerktreding Omgevingswet wordt opgesteld. Vertraging mbt procedures is mogelijk 1 tot 1,5 jaar, maar het blijft moeilijk in te schatten.

#### 4. Procesinrichting vanaf nu

Het gedeelde proces is langsgelopen.

Voorstel is om te gaan tenderen, voor maximale concurrentie in de grondprijs.

T.a.v. bewonersconsultatie: gaan we iedereen uitnodigen of gebruikmaken van een panel? Voorkeur is om toch om iedereen uit te nodigen. Een inloopbijeenkomst heeft als voordeel dat iedereen aan het woord komt en je één op één in gesprek kunt met bijvoorbeeld tegenstanders.

█ mogelijke koppeling met inloopavond over het wandelpad? We moeten voorkomen dat de buurt te veel uitnodigingen krijgt in dezelfde periode, maar het is wel belangrijk dat mensen weten waar ze voor komen en bepaalde onderwerpen wel gescheiden houden tav duidelijkheid scope. In het verleden is dit meerdere keren een van de onduidelijkheden geweest in de communicatie.

█ hoe zit het met de gebruikers van het jongeren centrum. Voor zover bekend zijn die al verhuisd. Boekwaarde: op het moment dat we als gemeenten panden gaan betrekken in de ontwikkeling en we gaan uitgeven, dan zijn de gronden niet gratis. Boekwaarde wordt overgeheveld naar toekomstige ontwikkelaar. Boekwaarde van gesloopte pand wordt meegenomen in de grex.

## 5. Procesplanning

In de planning wordt ook een draaiknoppensessie opgenomen waar de datum door het Presidium wordt bepaald. Als akkoord wordt gegeven voor het beoogde proces dan valt deze datum wel in het zomerreces, maar dat is een van de bijkomende zaken bij de keuze voor een strakke planning en het is belangrijk dat de raad zich daarvan bewust is.

## 6. Bestemmingsplan: selecteren adviseur

We gaan een aantal bureaus uitnodigen voor het schrijven van een bestemmingsplan. Wissing wordt in elk geval genoemd.

Aandachtspunt is de geselecteerde adviseur ervaring heeft met het globale bestemmingsplannen op basis van een draadmodel. Verder moet het bureau gedurende de zomer voldoende capaciteit beschikbaar hebben voor de onderzoeken en het schrijven van de tekst. Verder moet het bureau wendbaar zijn bij een wijzigende scope (dit zal wel meerwerk opleveren). We zitten immers in een heel dynamisch traject, zowel vanuit raad, bewoners als procedureel.

## 7. Marktconsultatie

In de consultatie gaan we breed ophalen hoe men denkt dat de markt reageert op dit plot en de vastgestelde uitgangspunten. Bv het aantal woningen of de doelgroep. Het idee is om een plenaire sessie te gaan organiseren.

■ is er dan niet het risico dat men niet het achterste van z'n tong laat zien? Dat risico is er altijd wel.

## 8. Bewonersconsultatie

■ suggestie om ook woningzoekenden te mobiliseren voor de buurtconsultatie. Dat gaan we inderdaad doen om ook tegengeluid aan te horen.

## 9. Rondvraag/W.v.t.t.k.

-

[REDACTED]

---

**Van:** [UIT DIENST] [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 22 juni 2023 10:21  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Projectoverleg Ruishornlaan 21  
**Bijlagen:** 20230608 Projectoverleg Ruishornlaan 21.docx

Beste allen,

Vanmiddag staat er weer een projectoverleg gepland. Hierbij de agenda en het verslag van vorige keer.

1. Welkom
2. Verslag vorig overleg
3. Procesaanpak in Raadsie. en bewoners.
4. Traject opdrachtdefinitie
  - a. Marktconsultatie
  - b. Bewonersconsultatie
  - c. Draaiknoppenmodel (welke draaiknoppen hebben we en welke uitkomsten genereren wij).
5. Buurtgesprek 27 juni ter afsluiting van vorig proces
6. Bestemmingsplan: selecteren adviseur
7. Rondvraag/W.v.t.t.k.

[REDACTED] is afwezig vanwege vakantie.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]  
Projectondersteuner  
Team Planvorming, Ruimtelijke ontwikkeling

Aanwezig op: Ma, Di, Wo, Do  
Telefoon: 14 0252  
M: [REDACTED]



## Projectoverleg Ruishornlaan 21, 22-06-2023

### Aanwezig:

■■■■■ (Verkeer), ■■■■■ (Grondzaken), ■■■■■ (Buitenruimte), ■■■■■ (Planeconomie), ■■■■■ (Stedenbouw), ■■■■■ (Communicatie), ■■■■■

### Afwezig:

■■■■■ (RO), ■■■■■ (Wonen), ■■■■■ (Communicatie), ■■■■■ (Water/klimaat)

#### 1. Welkom

■■■■■ is vandaag voor het eerst aanwezig en stelt zich voor. ■■■■ schuift aan als stedenbouwkundig adviseur.

#### 2. Verslag vorig overleg

Geen opmerkingen. Wel het verzoek om het verslag wat eerder te versturen, zodat iedereen eventueel opmerkingen tijdig kan aanleveren. Mogelijk kunnen we in de toekomst toewerken naar een soort besluitenlijst in plaats van een heel verslag. In de eerste bijeenkomsten gaat/ging het nog vooral om het uitlijnen van het proces, dus dan was het wel handig als ook de afwezige projectleden op de hoogte werden gebracht middels een verslag.

#### 3. Procesaanpak in Raadscie. en bewoners.

Vanavond wordt het proces besproken in de Raadswerkgroep Participatie. ■■■■ laat het proces zien op het scherm en er zijn plenair diverse tekstuele aanpassingen gemaakt.

Uitgangspunten voor het proces zijn het voldoen aan besluit van gemeenteraad (40 woningen, onderzoek afwijken parkeernorm financieel haalbaar, werken met diverse scenario's, voldoen aan communicatiestrategie) en het beperken van gemeentelijke risico's.

■■■■■ in het raadsakkoord Lisse liggen ook bestuurlijke opgaven. Het traject wordt op dit moment opgetuigd. Hoogbouw in Lisse is één van deze opgaven. In de randvoorwaarden moet ruimte overblijven voor de bestuurlijke opgave van de hoogbouw.

■■■■■ voorstel om ook een tijdsbalk toe te voegen aan het proces.

Er is ook een alternatief proces opgenomen in de presentatie voor de Raadswerkgroep, waarin het proces van het maken van een stedenbouwkundig plan wel is opgenomen i.t.t. het voorgestelde proces.

■■■■■ hoe reageren we evt op vragen tav parkeren? Dit nemen we mee het uitwerken van de scenario's. ■■■■ veel aandacht aan besteden in het stedenbouwkundig plan, zowel goede oplossingen aanbrengen als kijken naar mogelijkheden voor zo veel mogelijk verlagen van de parkeernorm. In principe zijn de normen wel gewoon de standaard, zeker niet te licht over denken.

■■■■■ er komt nieuw parkeerbeleid (Q4 2023), daarin zit wel enige ruimte voor verlaging van de parkeernorm voor sociale huur. De grootste uitdaging zit hier in het kwijtkunnen van auto's.

#### 4. Traject opdrachtdefinitie a. Marktconsultatie

In de komende weken wordt er een marktconsultatie gehouden om inzicht te verkrijgen in hoe de uitgangspunten in de markt vallen en of er nog zaken zijn waar we als gemeente nog niet aan

hebben gedacht. Samen met de bewonersconsultatie vormt dit input voor de uit te werken scenario's/herijking van de uitgangspunten.

b. Bewonersconsultatie

Op korte termijn wordt een vervolgbijeenkomst gepland (huidige beoogde moment tijdens dit projectoverleg is dinsdag 11 juli), waar ook mensen worden uitgenodigd die bijvoorbeeld op zoek zijn naar een woning.

Tijdtechnisch lukt het waarschijnlijk niet om plaatjes te genereren voor de bijeenkomst. [REDACTED] is op vakantie vanaf 23 juni. Ook is het (tijdens dit overleg) nog afwachten of de Raadswerkgroep instemt met het voorgestelde proces waarbij bewoners in de zomervakantie worden uitgenodigd. Er moet ook nog een datum worden gepland voor de draaiknoppensessie. [REDACTED] neemt dit mee in het overleg met de werkgroep. De raadszaal/hal in het gemeentehuis worden voor de zekerheid voor 11 juli alvast gereserveerd voor de tweede avond (ervan uitgaande dat deze vrij is).

c. Draaiknoppenmodel (welke draaiknoppen hebben we en welke uitkomsten genereren wij).

De gedachte is om de raad mee te nemen in een een soort knoppenmodel, waarin de keuzes inzichtelijk worden gemaakt. Belangrijk is wel om het aantal knoppen te beperken. Zo is er bijvoorbeeld een knop 'wel of geen groene gevels' opgenomen, naar aanleiding van een ingediende motie. Ook menging met bv horeca of een commerciële functie is een mogelijkheid.

5. Buurtgesprek 27 juni ter afsluiting van vorig proces

Er is een voorgesprek geweest met de externe dagvoorzitter. Tot nu toe zijn er relatief weinig aanmeldingen, al is het nog even afwachten wat het uiteindelijke aantal aanwezigen is (wellicht heeft een deel zich niet aangemeld).

6. Bestemmingsplan: selecteren adviseur

Nog wat onduidelijkheid hoe lang het opstellen van een bestemmingsplan duurt. De uiterlijke datum voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is 19 december (laatste college van 2023). Concreet dus begin november bestemmingsplan af, eind november/begin december stukken af om de besluitprocedure in te gaan. Het is nog even afwachten of dit haalbaar is.

[REDACTED] checkt de doorlooptijd en beschikbaarheid van capaciteit bij Wissing.

7. Rondvraag/W.v.t.t.k.

-

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 21 februari 2024 17:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** marktconsultatie

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Voltooid

Hi [REDACTED]

Ik zou nog wat info geven over Marktconsultatie voor Ruishoornlaan 21. Zoals gezegd hadden we dat breder willen insteken maar vanwege het vertrek van [REDACTED] liep dat alles iets anders. Het plan was om in ieder geval met twee niet-locale middelgrote ontwikkelaars te spreken die hebben aangetoond met dergelijke projecten en een begreemd budget goede kwaliteit te kunnen leveren. Dat werd uiteindelijk één gesprek, met [REDACTED] in [REDACTED]

Het gesprek was zeer informatief en uitvoerig. Een paar conclusies kort opgesomd:

- Bouwen voor dit marktsegment is zeer zeker interessant vanwege de grote behoefte
- Een duidelijk te onderscheiden doelgroep helpt om ook een zeker samenhang binnen de groep bewoners te creëren en daarmee ook een betrokken en verantwoordelijke opstelling als het gaat om de woonomgeving.
- Het kan daarbij helpen om enkele gedeelde voorzieningen zoals een wasruimte op te nemen.
- In het verlengde daarvan wordt aangeraden sociale huur en rest van het programma zoveel mogelijk van elkaar te scheiden.
- Indien geen aangewezen instantie de (sociale) huur-woningen afneemt dan is het voor [REDACTED] denkbaar zelf als verhuurder / beheerder te gaan optreden. Ze hebben op dat punt ervaring bij andere projecten.

Ik hoop dat dit volstaat, bij vragen hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]  
Stedenbouwkundig Adviseur, Team Planvorming, Ruimtelijke ontwikkeling



## informatie Marktconsultatie

project : 40 starterswoningen Ruishoornlaan 21, Lisse  
van : Team Planvorming, Domein Ruimtelijke Ontwikkeling  
door : [REDACTED] / [REDACTED]  
datum : 15-03-2024

## Bredere context: project Greveling-Zuid / Ruishoornlaan, Lisse

Het projectgebied Greveling-Zuid bestaat uit drie deelgebieden:

**Ruishoornlaan 21** is in eigendom van de gemeente.

De gemeenteraad heeft besloten om hier startersappartementen te realiseren.

Op Ruishoornlaan 25 wordt een zogeheten Knarrenhof-woonconcept gerealiseerd.

Op Ruishoornlaan 33 is de Pauluskerk gelegen.

In december 2021 is door de gemeenteraad een stedenbouwkundige verkenning vastgesteld voor het gehele gebied, waarbij onder andere in hoofdlijnen de maximale bouwhoogten zijn vastgelegd.



Vanwege de stedenbouwkundige samenhang wordt het projectgebied Greveling-Zuid als één geheel beschouwd, maar de projecten op Ruishoornlaan 25 en 33 kennen hun eigen tempo en processen, waarbij de rol van de gemeente faciliterend is.

De primaire gemeentelijke focus gaat uit naar de geplande woningbouw Ruishoornlaan 21. Daartoe zal tzt een tender worden georganiseerd. Deze marktconsultatie heeft daarop betrekking.

In 2024 is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd waarbij een aantal bebouwingsvarianten zijn ontwikkeld en onderzocht. Daarbij hebben participatiebijeenkomsten en terugkoppelingen met de raad plaatsgevonden.

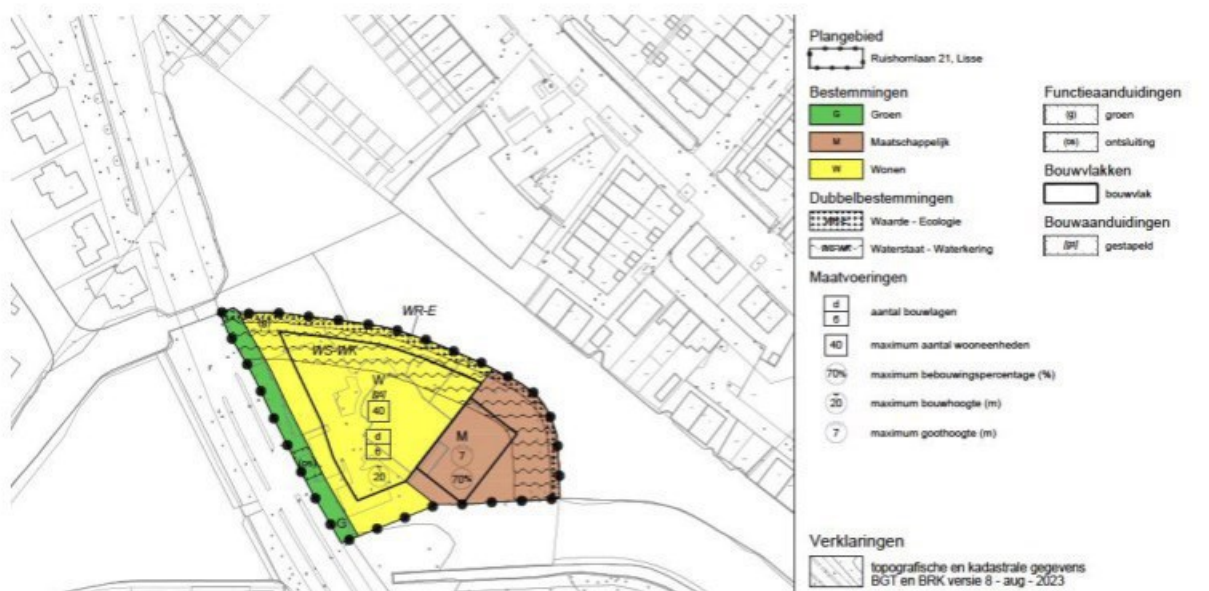
Daarbij is gebleken dat de voorkeur uitgaat naar een opzet met twee volumes met in principe een bouwhoogte van 5 lagen met de mogelijkheid één van de twee volumes uit te voeren met 6 lagen. Dit alles heeft eind 2024 geresulteerd in het opstellen van een bestemmingsplan. Het plangebied omvat de locatie (gemeente eigendom) en het perceel met opstellen van de lokale roeivereniging. Het jongerencentrum de Greef dat zich op de locatie bevindt zal door of namens de gemeente worden afgebroken.

## Programma:

Woningtype	aantal	%
Soc huur (45m2 go)	12 st	30%
Middeldure huur	10 st	25%
Koop tot euro 275.000	12 st	30%
Koop tot euro 405.000	6 st	15%

Uitgangspunt is dat de sociale woningen zullen worden afgenomen en ge-exploiteerd door een toegelaten instantie, in dit geval Stek Wonen. **(kunnen we dit zeggen?)**

## Bestemmingsplan, uitsnede



## Proces en tijdlijn:

**GRAAG INVULLEN?**

## Vragen:

1. Hoe kijkt u in algemene zin aan tegen de opgave, locatie en programma?
2. Kunt u zich voorstellen ontwikkelaar te zijn van het project?
3. Acht u het geformuleerde programma haalbaar en marktconform?
4. Zijn eventueel aanvullende en/of collectieve functies in uw ogen haalbaar?
5. Wat is uw visie op het onderbrengen van het programma en het verdelen daarvan?



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 15 maart 2024 15:33  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Uitvraag marktconsultatie  
**Bijlagen:** 240315 Marktconsultatie.docx

Hoi [REDACTED]

Bijgaand een document dat zou kunnen worden gebruikt voor de marktconsultatie. Het eerder gebruikte document dat van [REDACTED] afkomstig was heb ik bij mijn gesprek met [REDACTED] vrij uitvoerig moeten toelichten, en het leek me beter een nieuw document op te stellen. Uiteraard komen de inhoudelijke info en de vragen die we stellen overeen met de eerdere versie. In rood heb ik nog wat vragen en verzoek tot aanvulling aangegeven.

Om ook met [REDACTED] te spreken lijkt me overigens een goed idee.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]  
Stedenbouwkundig Adviseur, Team Planvorming, Ruimtelijke ontwikkeling



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 19 maart 2024 14:27  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Marktconsultatie startersappartementen Lisse  
**Bijlagen:** 240315 Marktconsultatie JF.pdf

[REDACTED]

Zoals telefonisch afgesproken willen wij graag een marktconsultatie houden voor de startersappartementen in Lisse.

Jij hebt aangegeven dat dat bij jullie kan. Fijn!

Bijgaand de nodige info en vragen die wij hebben.

Jij moet maar even aangeven of je dit tijdens een fysiek overleg of Teamsoverleg wilt doornemen en met wie. En wellicht kan je wat opties doorgeven?

Vanuit HLTsamen is mijn collega [REDACTED] betrokken.

N.b. ik ga vrijdag op vakantie en ben maandag 8 april weer terug.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]

(Tijdelijk en gedeeltelijk) Teammanager Planvorming  
Beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening  
Team Planvorming, Ruimtelijke ontwikkeling

Aanwezig op: Ma, Di, Do, Vr  
Telefoon: 14 0252



**HLT**samen  
Hillegom Lisse Teylingen

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 19 maart 2024 09:14  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Uitvraag marktconsultatie

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Voltooid

Hoi [REDACTED]

Dank voor je aanvulling. Lijkt me prima, zij het dat ik even blijf hangen op de sessie met de raad en de scenariokeuze. Door dat te noemen lijken we tegen te spreken dat er een voorkeursvariant bestaat met twee volumes etc. Moeten we dat laatste dan wel noemen? We kunnen ook nog even bellen als je wilt.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]  
Stedenbouwkundig Adviseur, Team Planvorming, Ruimtelijke ontwikkeling



---

**Van:** [REDACTED]  
**Datum:** maandag, 18 maart 2024 om 14:38  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Uitvraag marktconsultatie

Hoi [REDACTED]

IK heb het aangepast en aangevuld. Het woningbouwprogramma is net wat anders maar dat zal niet heel veel uitmaken denk ik. Ben je akkoord? Zo ja dan stuur ik de vraag door en maak ik een afspraak.

En [REDACTED] weet dat Stek onze "partner" is voor sociale woningbouw en dat wij graag zien dat zij tot overeenstemming komen. [REDACTED] heeft in Lisse en Hillegom ook projecten lopen.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[REDACTED]  
(Tijdelijk en gedeeltelijk) Teammanager Planvorming  
Beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening  
Team Planvorming, Ruimtelijke ontwikkeling

Aanwezig op: Ma, Di, Do, Vr  
Telefoon: 14 0252



**Verzonden:** vrijdag 15 maart 2024 15:33

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** Uitvraag marktconsultatie

Hoi [redacted]

Bijgaand een document dat zou kunnen worden gebruikt voor de marktconsultatie.

Het eerder gebruikte document dat van [redacted] afkomstig was heb ik bij mijn gesprek met [redacted] vrij uitvoerig moeten toelichten, en het leek me beter een nieuw document op te stellen. Uiteraard komen de inhoudelijke info en de vragen die we stellen overeen met de eerdere versie.

In rood heb ik nog wat vragen en verzoek tot aanvulling aangegeven.

Om ook met [redacted] te spreken lijkt me overigens een goed idee.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[redacted]  
Stedenbouwkundig Adviseur, Team Planvorming, Ruimtelijke ontwikkeling



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 27 maart 2024 16:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Marktconsultatie startersappartementen Lisse

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Bedankt voor jullie mail en wat leuk om te horen dat de gemeente Lisse bezig is met de voorbereidingen om een mooi nieuw woningbouwproject aan de gemeente toe te voegen.

Onderstaand mijn antwoorden op jullie gestelde vragen:

**1. Hoe kijkt u in algemene zin aan tegen de opgave, locatie en programma?**

Het betreft een mooie locatie langs het water en is uitermate geschikt voor woningbouw. Het centrum van Lisse is vanaf de projectlocatie goed te bereiken en ook de voorzieningen zoals de Jumbo zijn eenvoudig te bereiken. Het programma ziet toe op woningtypes voor doelgroepen waar momenteel ontzettend veel vraag naar is, maar helaas erg weinig aanbod. Met de gestelde prijsklasse wordt het ook mogelijk gemaakt om alleenstaand de woning te betrekken. Dit betreft momenteel een doelgroep die het extra moeilijk heeft op de woningmarkt.

**2. Kunt u zich voorstellen ontwikkelaar te zijn van het project?**

Ja, op het moment dat de kaders duidelijk zijn en de risico's inzichtelijk zijn gemaakt, dan zouden wij hier als [REDACTED] wellicht een actieve rol in willen spelen.

**3. Acht u het geformuleerde programma haalbaar en marktconform?**

Ja, qua vraagstelling naar het type product zeker. Ook de vraagprijzen zijn marktconform te noemen op het moment dat de oppervlakte (GO) gedeeld wordt door het maximale vraagprijs.

**4. Zijn eventueel aanvullende en/of collectieve functies in uw ogen haalbaar?**

Ja, dat is altijd haalbaar maar dat gaat vervolgens wel ten kosten van posten, zoals de grondwaarde. Op het moment dat de gemeente Lisse kiest om niet de maximale grondwaarde te behalen, dan zijn er meerdere ambities mogelijk binnen het plan. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de relatief hoge bouwkosten per m2 BVO, aangezien er kleinere wooneenheden worden gerealiseerd.

**5. Wat is uw visie op het onderbrengen van het programma en het verdelen daarvan?**

Het programma daar kunnen wij ons in vinden. Het is namelijk hoofzakelijk gericht op betaalbaarheid vanuit een sociaal en middensegment gedachtegoed. Hierbij dient wel de opmerking gemaakt te worden dat wij bij andere projecten ervaren dat Stek ca. 46 m2 te klein vind. Stek heeft de voorkeur naar 3-kamer appartementen waarbij eerder tussen 50-60 m2 GO aangehouden dient te worden om een kwalitatief hoogwaardige plattegrond te kunnen realiseren. Op het moment dat de woningen van Stek ook levensloopbestendig/zorggeschikt worden ingericht, dan wordt zeker 55 a 65 m2 aangeraden i.v.m. de extra ruimtereserveringen van rolstoelen/ligbedden.

Indien jullie naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben of behoefte aan een fysiek of digitaal overleg, dan verneem ik dat graag.

Succes met de opgave!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Junior vastgoed- en gebiedsontwikkelaar



[Disclaimer](#)

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 19 maart 2024 14:27  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** Marktconsultatie startersappartementen Lisse

[redacted]

Zoals telefonisch afgesproken willen wij graag een marktconsultatie houden voor de startersappartementen in Lisse.

Jij hebt aangegeven dat dat bij jullie kan. Fijn!

Bijgaand de nodige info en vragen die wij hebben.

Jij moet maar even aangeven of je dit tijdens een fysiek overleg of Teamsoverleg wilt doornemen en met wie. En wellicht kan je wat opties doorgeven?

Vanuit HLTsamen is mijn collega [redacted] betrokken.

N.b. ik ga vrijdag op vakantie en ben maandag 8 april weer terug.

Met vriendelijke groet,  
Werkorganisatie HLTsamen

[redacted]

(Tijdelijk en gedeeltelijk) Teammanager Planvorming  
Beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening  
Team Planvorming, Ruimtelijke ontwikkeling

Aanwezig op: Ma, Di, Do, Vr  
Telefoon: 14 0252



