

Raadsvoorstel Besluitvormend

vaststelling bestemmingsplan 3e Poellaan 89 Lisse

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-20-120367
datum voorstel: 7 april 2021
datum collegevergadering: 26 april 2021
datum raadsvergadering: 17 juni 2021
agendapunt: 10
portefeuillehouder: J.T.A. van Haaster
behandelend ambtenaar: Renate van de Nes
e-mailadres: R.vandeNes@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De bijgevoegde (concept) 'Nota van beantwoording van de zienswijzen' inzake bestemmingsplan '3e Poellaan 89' te Lisse vast te stellen.
 2. Het bestemmingsplan '3e Poellaan 89' te Lisse met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.3ePoellaan89-vax1 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, met inachtneming van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende 'Nota van beantwoording van de zienswijzen'.
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
-

Inleiding

Op 26 januari 2021 heeft het college van Lisse ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan '3e Poellaan 89' ter inzage te leggen voor zienswijzen. Hieraan voorafgaand heeft het college op 11 mei 2020 besloten om het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Tijdens de terinzagelegging van 30 juli 2020 tot en met 9 september 2020 is er 1 inspraakreactie ontvangen. De inspraakreactie gaf geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Doel bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan maakt, na het onherroepelijk zijn, mogelijk om 4 vrijstaande woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning in gebruik te nemen. De reden hiertoe is dat de initiatiefnemers in verband met de groei van het bedrijf en de toename van de aan- en afvoer van transportbewegingen aan de 3e Poellaan de locatie hebben verlaten en zich elders in de streek hebben gevestigd. Door deze verhuizing is de locatie aan de 3e Poellaan 89 leeg komen te staan. Het

ingekomen bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' vastgesteld 12 september 2013 en de Provinciale verordening Ruimte. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. De initiatiefnemers hebben met de provincie en de Greenport OntwikkelingsMaatschappij (GOM) gesprekken gevoerd om te bezien of woningbouw op de leeggekomen bedrijfslocatie mogelijk is. Uit de gesprekken met de provincie en de GOM is gebleken dat er bereidheid is tot medewerking van het amoveren van de huidige bebouwing en de realisatie van maximaal 4 'Greenport Woningen'. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt ook een reguliere woonbestemming. De mogelijkheid voor het realiseren van kassen/bedrijfsgebouwen wordt tegelijk wegbestemd. Door de realisatie van de woningen wordt 5.000m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt en er komt ca. maximaal 1.800m² bebouwing terug. Als de bedrijfsgebouwen eenmaal zijn gesloopt dan kunnen deze niet meer terugkomen.

Zienswijzen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan '3e Poellaan 89' heeft plaatsgevonden van 4 februari 2021 tot en met 17 maart 2021. Tijdens deze periode zijn er 2 zienswijzen ingebracht. De zienswijzen zijn ontvankelijk, maar geven beide geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. 1 Zienswijze heeft betrekking op de vraag of het naastgelegen perceel meegenomen kan worden in de ontwikkeling om woningbouw te realiseren. Met deze reclamant vindt binnenkort een gesprek plaats. De andere zienswijze heeft betrekking op de afwikkeling van het vrachtverkeer tijdens de bouw van de woningen op de 3e Poellaan en op het verkeer in het algemeen op de 3e Poellaan. De afwikkeling van het vrachtverkeer met betrekking tot de bouw van de woningen wordt meegenomen in de te verlenen omgevingsvergunning. De opmerking met betrekking tot het verkeer in het algemeen, is doorgegeven aan de desbetreffende afdeling. De zienswijzen zijn samengevat in de (concept) 'Nota van beantwoording zienswijzen'. In de nota is aangegeven dat de zienswijzen geen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Bestaand kader en context

Van het raadsvoorstel maakt deel uit: het concept vast te stellen bestemmingsplan '3e Poellaan 89 te Lisse' zijnde de toelichting, planregels en verbeelding met bijlagen. De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is de vaststelling van het bestemmingsplan waardoor de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daarvoor 4 'Greenport woningen' te realiseren als mede de bestaande bedrijfswoningen te bestemmen als reguliere woning.

Argumenten

- 1.1. *De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' van een passende reactie voorzien.*

Het ontwerp heeft conform de Wet ruimtelijke ordening overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen van 4 februari 2021 tot en met 17 maart 2021. Er zijn 2 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' samengevat en van een passende reactie voorzien. De ingediende zienswijzen vormen volgens het college geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

- 1.2. *Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.*

De te realiseren woningen zijn niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De strijdigheid is gelegen in het feit dat de gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch-bollenteelt-bollenzone 3' met een bouwvlak en een functie aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-gemengd teeltbedrijf'. Tevens geldt er een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' met de functie aanduiding 'specifieke vorm van waarde 3'. Hoewel het bouwvlak geheel bebouwd mag worden, is het gebruik voor regulier wonen niet toegestaan. Het plan om 4 nieuwe woningen te bouwen en de bedrijfswoning als reguliere woning in gebruik te nemen, past dus niet binnen het vigerend bestemmingsplan. In de loop der jaren is de 3e Poellaan geleidelijk bebouwd geraakt met zowel woningen als bedrijvigheid. De bebouwing is over het algemeen kleinschalig, dorps en bestaat uit één of twee bouwlagen met kap met een wisselende oriëntatie en rooilijn over het algemeen dicht op de weg. Er komen zowel vrijstaande woningen als rijwoningen voor. Hierdoor wordt door het bouwplan zowel functioneel als qua straat- en bebouwingsbeeld aansluiting gevonden bij de omgeving. Tevens verdwijnt bedrijvigheid nabij woonbebouwing, zodat er minder overlast is van bedrijfsverkeer en bedrijvigheid. Bovendien wordt het areaal bollengrond vergroot. De financiële afdracht aan de GOM wordt gebruikt om elders te investeren in het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. De voorgelegde planontwikkeling betreft de voorkeur van de provincie door de ruimtelijke optiek, waarbij de beëindiging van de laan uitzicht biedt op het open bollenlandschap. De voorgestelde woningbouw is passend bij de bestaande woningbouw aan de 3^e Poellaan.

Voor de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is de aanvraag getoetst aan relevante beleidskaders en wettelijke voorschriften.

- 1.3 *Het plan voldoet aan de onderzoeken.*

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan, maar ook met de provinciale verordening Ruimte en de regionale ISG Duin- en Bollenstreek 2016. De provincie heeft aangegeven dat de huidige situatie verre van ideaal is, het complex is een gebiedsvreemd object tussen de woningen. Met de bedrijfsbeëindiging en de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt bereikt dat een verouderd, verrommeld bedrijventerrein wordt gesaneerd waarna een zorgvuldig ontworpen woonenclave wordt teruggebouwd. In opdracht van initiatiefnemers zijn diverse onderzoeken als bodem, archeologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, wegverkeerslawaaï, flora en fauna uitgezocht. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de uitkomsten van de onderzoeken verwerkt. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen beleidsmatige of wettelijke bezwaren zijn tegen de realisatie van de 4 'Greenport woningen' en de wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere woning.

- 2.1. *Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een Exploitatieplan vast te stellen.*

Voor de realisatie van dit project is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten zijn geregeld.

Kanttekeningen

1.1 *Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep bij de Raad van State worden ingediend.*

Financiële consequenties

De initiatiefnemers realiseren het plan voor eigen rekening en risico. Het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Met de initiatiefnemers is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten (inclusief eventuele planschadekosten) voor de gemeente is gewaarborgd. In de anterieure overeenkomst zijn tevens de afspraken vastgelegd op het gebied van landschappelijke inpassing.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de overlegpartners en aan de initiatiefnemers. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep ter inzage gelegd. Het besluit wordt kenbaar gemaakt in 'De Lisser' en de Staatscourant en op de gemeentewebsite. Een dag na bekendmaking gaat de beroepstermijn van zes weken in voor belanghebbenden en zij die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Wanneer gedurende deze termijn beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van die Afdeling, treedt het besluit in werking nadat op dit verzoek is beslist.

Duurzaamheid

Door de realisatie van de vier 'Greenport woningen' en door het wijzigen van de bestemming 'bedrijfswoning' naar een reguliere woning wordt het mogelijk gemaakt dat er ca. 3.200m² aan bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd in het Landelijk Gebied. De woningen worden gasloos gebouwd.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het betreft een voorstel voor de gemeenteraad van Lisse.

Urgentie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. bestemmingsplan 3e Poellaan 89
2. raadsvoorstel en raadsbesluit
3. bijlage 1 verkennend en asbest in de grond
4. bijlage 2 quick scan flora en fauna
5. bijlage 3 verslag informatiebijeenkomst
6. bijlage 4 memo archeologie
7. bijlage 5 nota van inspraak voorontwerp
8. bijlage 6 nota van zienswijzen

namens het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. B. Marinussen
secretaris

Mevrouw A.W.M. Spruit
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Lisse,

gelezen het voorstel van het college van 26 april 2021 met als onderwerp vaststelling bestemmingsplan 3e Poellaan 89 Lisse

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de gemeentewet en artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. De bijgevoegde (concept) 'Nota van beantwoording van de zienswijzen' inzake bestemmingsplan '3e Poellaan 89' te Lisse vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan '3e Poellaan 89' te Lisse met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0553.3ePoellaan89-vax1 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, met inachtneming van de bijgevoegde en bij het raadsbesluit behorende 'Nota van beantwoording van de zienswijzen'.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 17 juni 2021,

b.a.

Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier

Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter

